

Rahmenplanung Altstadt

Leitlinien und Handlungskonzept



Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen 2025

Fachbereich Planen Entwickeln und Liegenschaften
Frau Barbara Neumann-Landwehr
Brunnenstraße 3 | 72074 Tübingen

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Bearbeitung



Stadtverwaltung Tübingen
insbesondere mit den Bereichen Wohnraumbeauf-
tragte, Beteiligung, Ordnung und Gewerbe, Kultur,
Soziales, Baurecht, Stadtplanung sowie Verkehrs-
planung und der Wirtschaftsförderung Tübingen
GmbH



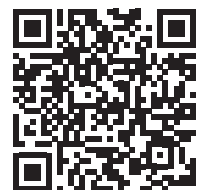
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart
Tel. 0711 - 2200763-10 | pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Prof. Dipl.-Ing. Mario Flammann
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer
Charlotte Bernardini M. Sc.
Gabriella Micchiche M. Sc.

Moderation



suedlicht
moderation . mediation . planungsdialog
Reichsgrafenstr. 14 | 79102 Freiburg
Tel. 0761 - 7074880 | info@suedlicht.de
www.suedlicht.de
Dr. Christine Grüger
Roland Strunk



www.tuebingen.de/altstadtrahmenplanung

Inhalt

Vorwort.....	6
1 Ein Rahmenplan für die Altstadt	8
Altstadt im Wandel	10
2 Die Tübinger Altstadt heute	16
Der Status Quo	18
<i>Bestands- und Analysepläne</i>	<i>29</i>
3 Der Blick nach vorn	46
Übergeordnete Leitsätze.....	48
4 Themenfelder und Ziele	49
Nutzungen Erdgeschoss	50
Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie.....	50
Kultur, Dritte Orte und Tourismus.....	53
<i>Steckbriefe Nutzungen Erdgeschoss</i>	<i>57</i>
Wohnen	69
Fachkonzept Verkehr	70
Öffentlicher Raum und Infrastruktur.....	82
<i>Vertiefende Ideenskizzen Öffentlicher Raum</i>	<i>85</i>
Zukunftskonzept für die Altstadt	104
4 Handlungsprogramm	106
Handlungskonzept	109
Maßnahmen Schwerpunkte und Quick Wins	112
<i>Vollständige Maßnahmentabelle.....</i>	<i>125</i>
5 Ausblick	146



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Altstadt von Tübingen ist das Herzstück unserer Stadtgesellschaft. Sie trägt wesentlich zur Identität unserer Stadt bei – und ist somit weit mehr als nur der Ausgangspunkt unserer Kommune. Ihre charmanten Gassen, historischen Gebäude und lebendigen Plätze sind nicht nur Zeugen der besonderen gemeinsamen Geschichte von Stadt und Universität, sondern auch Orte des Zusammenlebens, des Zusammenkommens für Bürgerinnen und Bürger, auch mit unseren Gästen. Diesen reichen Schatz weiterzuentwickeln, ist unser aller Verantwortung und unsere Aufgabe. Mit dem Rahmenplanungsprozess ist dieses Besondere erneut ins Bewusstsein gerückt.

Seit den späten 1970er Jahren hat die erhaltende Stadterneuerung mit ihren Prinzipien dazu beigetragen, das Authentische zu bewahren und zu fördern. Es sind Erfolge weitsichtiger Stadtentwicklungspolitik gewesen, das Handwerk in der Altstadt zu bewahren und das Wohnen wieder attraktiv zu machen, den Handel in der Altstadt zu halten und kein Einkaufscenter auf der Grünen Wiese zuzulassen. Der vorliegende Rahmenplan soll nun eine Leitschnur für die Entwicklung der kommenden 15 bis 20 Jahre geben. Dabei ist es uns ein zentrales Anliegen, die Mischung aus Handel, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen weiterhin zu erhalten. Diese Vielfalt ist der Schlüssel, die Resilienz gegenüber ständigen Veränderungen zu bewahren und als alte Stadt weiterhin attraktiv zu bleiben. Handel ist Wandel, wir können uns dem selbstbewusst stellen.

Der öffentliche Raum, die Straßen und Plätze, sind nicht nur Verkehrswege, sondern lebendige Orte, an denen sich die Stadtgesellschaft und Nachbarschaften treffen. Wir möchten diese Räume weiterentwickeln, sobald es unser kommunaler Haushalt zulässt. Eins meiner wichtigsten Anliegen ist es, die Altstadt fußgängerfreundlicher und damit lebenswerter zu gestalten. Die vorgeschlagene Ausweitung der Fußgängerzone stellt einen gelungenen Kompromiss zwischen Erreichbarkeit und Fußgängerorientierung dar. Familien sollen gerne in der Altstadt wohnen und im Umfeld Grün und Spielmöglichkeiten finden.

Der partizipative Prozess, an dem sich viele Tübingerinnen und Tübinger engagiert haben, ist ein weiterer Beweis für das lebendige Miteinander in unserer Stadt. Dafür möchten wir allen Beteiligten herzlich danken. Die Rahmenplanung umfasst über 100 Maßnahmenvorschläge, die sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig umgesetzt werden können. Besonders hervorzuheben sind die sogenannten „Quick Wins“: Maßnahmen, die schnell und mit geringem zusätzlichem Mitteleinsatz realisierbar sind. Hiermit können wir sofort starten – oder haben es bereits getan. Der Tübinger Gemeinderat hat in seiner Sitzung im Mai 2025 die Rahmenplanung einstimmig beschlossen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich mit den Inhalten dieser Rahmenplanung auseinanderzusetzen und gemeinsam mit uns die Zukunft unserer Altstadt zu gestalten.

Lassen Sie uns die Altstadt von Tübingen als lebendigen, authentischen und einladenden Ort bewahren und weiterentwickeln.

Ihr
Boris Palmer
Oberbürgermeister





Ein Rahmenplan für die Altstadt

Anlass, Prozess und Dialog

Altstadt im Wandel

Anlass, Prozess und Dialog

Die Altstadt ist das lebendige und attraktive Herzstück Tübingens. Sie unterliegt einem deutlichen strukturellen Wandel: Sowohl Handel und Gastronomie als auch die Ansprüche an die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und die Mobilität ändern sich.

Wie sieht die Tübinger Altstadt in Zukunft aus? Wie soll und muss sie sich weiterentwickeln, um stark und resilient für die kommenden Generationen zu bleiben? Wie erhalten wir die kleinteilige Nutzungsmischung, die den Charme der Altstadt ausmacht? Wo können neue Impulse im öffentlichen Raum die Lebendigkeit der Altstadt bereichern? Wie soll zukünftig gewohnt werden und wie ist das soziale Miteinander? Wie gestalten wir den Klimawandel? Und wie bewegen wir uns künftig durch die Altstadt?

Für diese und zu weiteren dem Prozess vorangestellten Leitfragen wird die Rahmenplanung Antworten geben. Neben pragmatischen und kurzfristig umsetzbaren Strategien zeichnet sie eine Zukunftsvision für die Altstadt und integriert darin die wichtigen Themenfelder Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen, Verkehr und öffentlicher Raum.



Lebendiger Marktplatz als Zentrum der Altstadt

Leitfrage 1: Ist das bisherige Leitbild einer zu bewahrenden und zu fördernden Nutzungsmischung aus „Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Forschung- und Lehre, Verwaltung und Gemeinbedarfseinrichtungen“ (Auszug aus Begründung B-Plan 399; 1989) weiterhin gemeinsamer Konsens? Wie soll eine ausgewogene Mischung aussehen und wie kann diese erreicht werden?

weiterhin gemeinsamer Konsens

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

Leitfrage 2: Welche Erdgeschossnutzungen bilden eine attraktive und zukunftsfähige Mischung in der Altstadt?

Daueraufgabe

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

Leitfrage 3: Wie sind diese Nutzungen im Stadtgefüge räumlich zu gliedern?

Gültigkeit Bebauungsplan Altstadtgebiet

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

→ Aktives Ansiedlungsmanagement

Leitfrage 4: Wie können Nutzungskonflikte nachhaltig entschärft oder bestenfalls in Einklang gebracht werden?

Daueraufgabe

Leitfrage 5: Welche Rolle kommt bei den Erdgeschossnutzungen in Zukunft dem Einzelhandel zu, welche der Gastronomie, welche der Kultur und dem öffentlichen Leben?

→ Zukunftsbilder der unterschiedlichen Themenfelder

Leitfrage 6: Wie kann das Wohnen und seine Vielfalt in der Altstadt erhalten und gestärkt werden?

siehe Konzeptansätze Themenfeld Wohnen

→ insb. 4. Altstadtforum „Wohnen und Soziales Leben in der Altstadt“

→ Weitere Vertiefungen in Arbeit (Vorbereitende Untersuchung)

Leitfrage 7: Sind die vorhandenen öffentlichen und privaten Orte sowie Einrichtungen in der Altstadt angemessen in Dimension, Funktion und Ausstattung und Unterhaltungszustand?

wurde behandelt

→ Vertiefende Ideenskizzen für ausgewählte Freiräume

→ 3. Orte zur Förderung des sozialen Miteinanders

Leitfrage 8: Wie sieht ein funktionierender Verkehr (z.B. Lieferverkehr, ruhender Verkehr für PKW und Fahrrad ...) in und am Rande einer autofreien Altstadt aus?

wurde behandelt

→ Entwicklung Verkehrskonzept für die Altstadt

→ Weitere Vertiefungen in Arbeit

Leitfrage 9: Welche Rolle nimmt die öffentliche Hand und welche die Private Hand ein?

Zusammenarbeit und Kooperationen

→ Kuratierte Altstadt und Probiererle haben bereits einiges bewirkt und Räume in den Fokus gestellt

Ziel der Planung

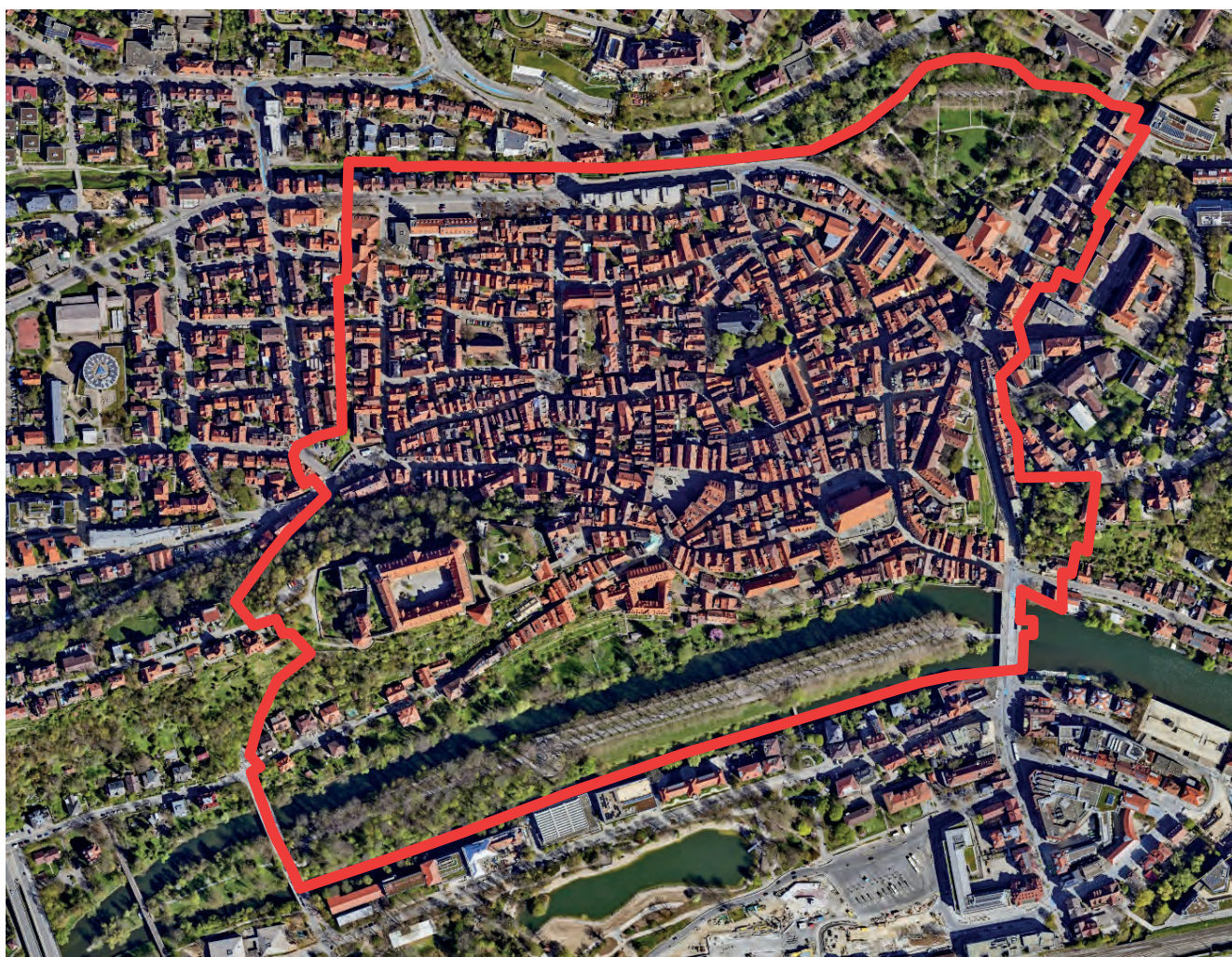
Mit der Rahmenplanung schafft Tübingen die Basis für eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive für die kommenden 15-20 Jahre. Sie bildet einen klaren Orientierungsrahmen und gibt Richtlinien für die Entwicklung und Gestaltung der Altstadt, ihrer Nutzungen und Stadträume. Mit ihren räumlichen und funktionalen Aussagen bietet sie einen verlässlichen Rahmen für Akteur:innen und Vorhabenträger:innen. Sie bildet damit eine Grundlage für Entwicklungsentscheidungen sowie für weiterführende Planungen. Die Rahmenplanung versteht sich neben seiner Verbindlichkeit auch als anpassungsfähiges Instrument, dass auf Veränderungen reagiert. Durch die angespannte Haushaltslage in einer wenig vorhersehbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erscheint eine Überprüfung und ggf. Nachsteuerung in 5-Jahrsschritten sinnvoll. Mit ihrer hohen Resilienz und Anpassungsfähigkeit kann die Altstadt so der zentrale und lebendige Ort des Austauschs, der Begegnung und des Zusammenlebens für Alle sein.

Die Rahmenplanung knüpft an das Erreichte an. Eine gesamträumliche Zukunftsplanung für die Altstadt fehlte jedoch in den vergangenen 20 Jahren. Die Rahmenplanung bildet nun eine Vision der Altstadt ab, die über einen breit angelegten partizipativen Planungsprozess entwickelt wurde und die gesamte Altstadt betrachtet. Sie integriert vorliegende Konzepte und rechtsgültige Grundlagen wie beispielsweise die gesamstädtische Einzelhandelskonzeption mit dem Schwerpunkt auf den innenstädtischen Handel und die Altstadt, die Gesamtanlagenschutzsatzung mit Darstellungen zu ihren Qualitäten in einem Werteplan oder den Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ mit seinen Festsetzungen zur Nutzungsmischung. Das Themenfeld Verkehr wurde sehr tief zu einer integrierten Fachkonzeption entwickelt.



Die Altstadt als Ort der Begegnung und des Zusammenlebens

Mit der Rahmenplanung Altstadt wird der seit den 1970er Jahren beschrittene Weg der erhaltenen Stadterneuerung ohne konzeptionelle Brüche fortgesetzt. Das darin enthaltenen Wertegerüst einer am historischen Bestand orientierten, nutzungsgemischten Stadt erscheint weiter tragfähig.



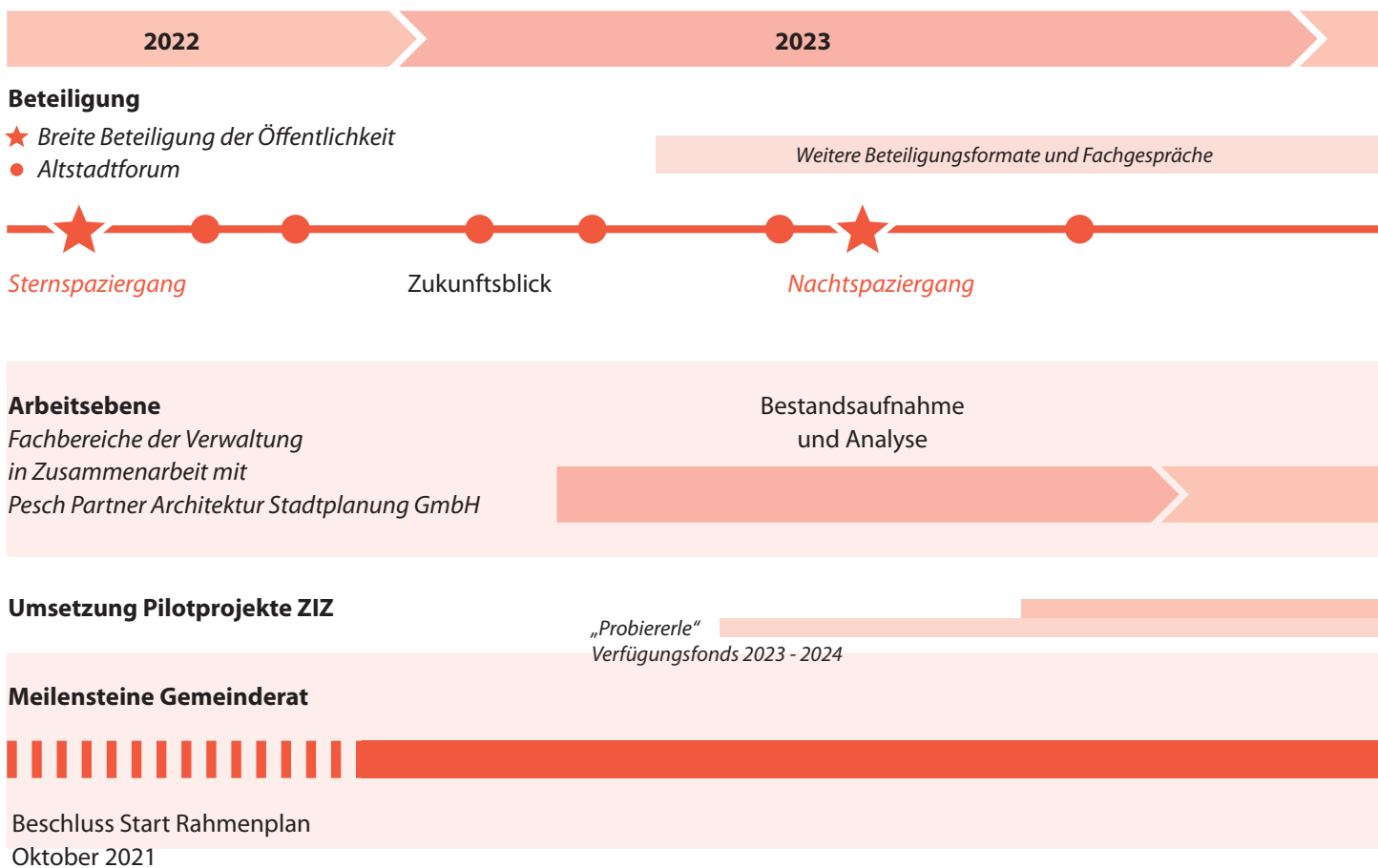
Planungsraum Rahmenplan Altstadt

Der Prozess

Die Erarbeitung des Rahmenplans wurde als partizipativer Planungsprozess gestaltet. Die vielfältigen Akteur:innen der Altstadt wurden dabei über den gesamten Prozess hinweg über ein kontinuierlich tagendes Begleitgremium mit ca. 40 benannten Personen, dem Altstadtforum, aktiv in die Erarbeitung mit eingebunden. Die breite Öffentlichkeit wurde erstmalig im Sternspaziergang im Oktober 2022 beteiligt, etliche zusätzliche Formate wie beispielsweise ein Nachtspaziergang, eine Kinderausstellung im Stadtmuseum sowie ein Workshop und Stadtspaziergänge mit Straßenausstellung im Sommer 2024 folgten. Diese Formate wurden vom Moderationsbüro suedlich moderiert. Durch eine zusätzliche Onlinebeteiligung wurden die Konzepte zusätzlich bewertet. Das Verkehrskonzept wurde intensiv mit Gewerbetreibenden und Anwohner:innen diskutiert.

Auf der Umsetzungsebene konnten durch das Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ sogenannte „Probiererle“ ins Leben gerufen werden. Auch wurden parallel zwei innovative Geschäftsansiedlungen gefördert. Damit war es möglich, bereits 2023 und 2024 Ideen zur Qualifizierung der Altstadt auszuprobieren und kleinere Projekte umzusetzen.

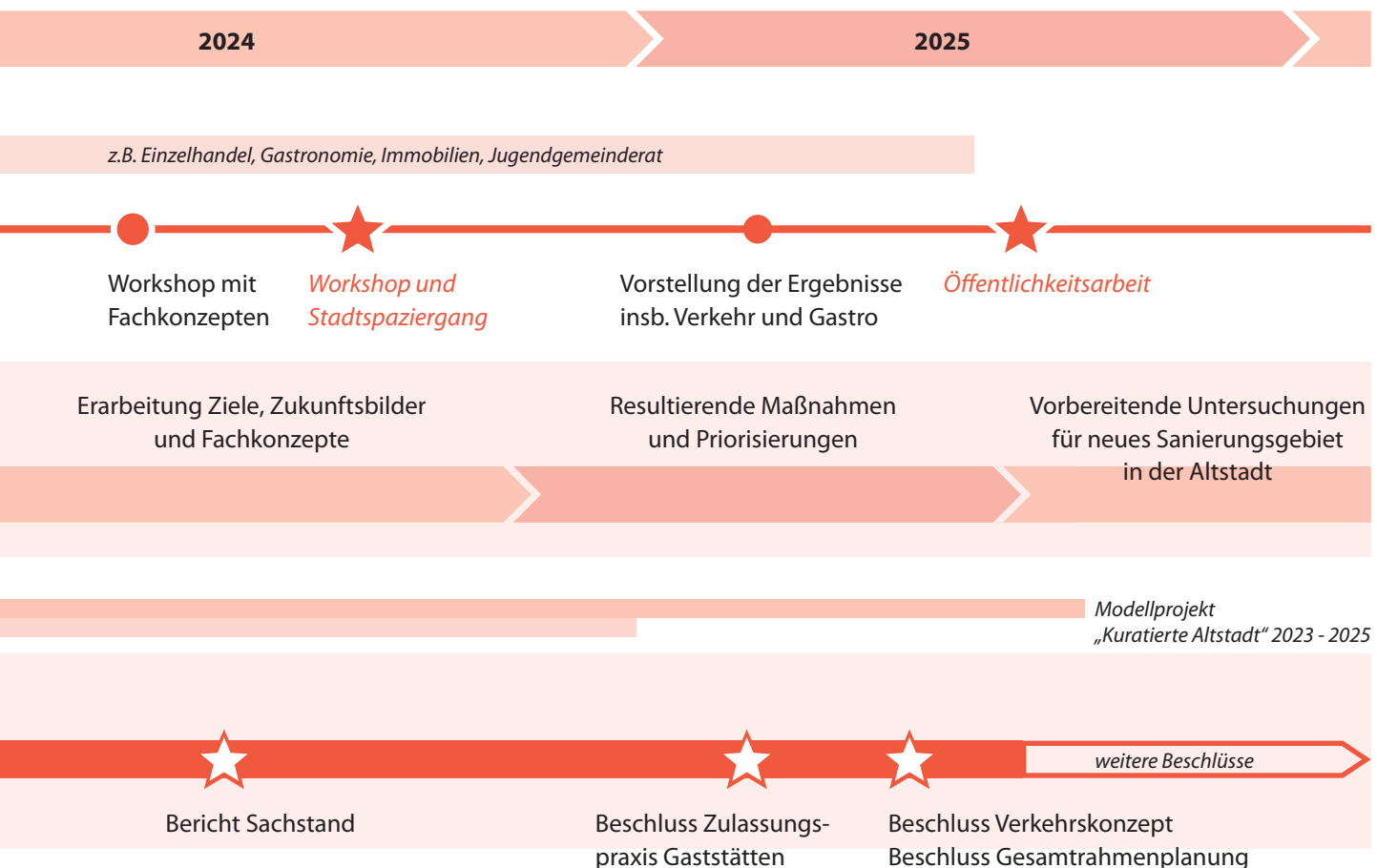
Zentrales Abstimmungselement auf fachlicher Arbeitsebene bildete eine verwaltungsinterne Projektgruppe. In dieser Runde unter Leitung des Fachbereichs Planen Entwicklung Liegenschaften waren zentral die Tübinger Wirtschaftsförderung (WIT) sowie die verschiedenen Fachabteilungen der Stadtverwaltung vertreten. Die Rahmenplanung wurde durch das Planungsbüro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Die Inhalte wurden mit der Projektgruppe erarbeitet und in einem Lenkungskreis





Stadtspaziergang am 29. Juli 2024

unter Beteiligung aller drei Dezernenten diskutiert. Der Gemeinderat wurde kontinuierlich über das Altstadtforum einbezogen. Zu einzelnen Themenstellungen, wie z.B. der Zulassungspraxis Gaststätten wurden Arbeitsgruppen aus Mitgliedern des Altstadtforums und der Verwaltung gebildet. Im Frühling 2025 wurde die Rahmenplanung mit ihren zentralen Kernaussagen, Ziele und priorisierten Projekten dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.



2

Die Tübinger Altstadt heute

Herausforderungen, Stärken und Schwächen

Der Status Quo

Herausforderungen, Stärken und Schwächen

Was leistet die Altstadt heute?

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse zu den Themenfeldern Nutzungen sowie Verkehr und öffentlicher Raum konnten die wesentlichen Herausforderungen und Potenziale sowie die Stärken und Schwächen der Altstadt zusammengetragen und in räumlichen Zusammenhang gestellt werden. Die sich daraus ableitenden Schlussfolgerungen zeigen räumliche und thematische Handlungsbedarfe auf und geben einen ersten Blick auf zukünftige Zielsetzungen in den Themenfeldern. Trotz der einleitend aufgeführten Herausforderungen und Entwicklungstrends der Innenstädte, ist Tübingen bereits gut aufgestellt. Zukünftig müssen die vorhandenen Talente und Potenziale gestärkt werden. Gegen aufkommenden Leerstand muss proaktiv gehandelt werden. Das folgende Kapitel stellt die Bestandssituation dar und bildet die Grundlage für das weitere Konzept.

→ vgl. Bestands- und Analysepläne

Einzelhandel und Gastronomie

Die Altstadt bildet den historischen Kern und das lebendige Zentrum der Stadt. Die Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Handwerk, Gastronomie zusammen mit Wohnen in den Obergeschossen sorgen für diese authentische Lebendigkeit. Der Handel hat in vielen Lagen eine zentrale Leitfunktion. 2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Tübinger Gesamtstadt mit Innenstadtvertiefung erstellt, das 2023 durch eine aktualisierte Nutzungserfassung in der Altstadt ergänzt wurde. Hierin wird festgestellt, dass Tübingen ein insgesamt funktionierendes Innenstadtzentrum mit einem Einzelhandelsschwerpunkt mit überdurchschnittlich vielen inhabergeführten Fachgeschäften, zentrenergänzenden Funktionen, wie u.a. Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten, sowie einem guten Branchenmix besitzt.

Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels in der Altstadt sind besonders im Süden und Osten festzustellen. Der Einzelhandel befindet sich im Wandel. Einige Filialisten sind vom Markt verschwunden, Geschäftsnachfolgen sind z.T. schwierig und nicht zuletzt der Online-Handel ist Konkurrenz des stationären Einzelhandels. Kleine und schwierige Zuschnitte in den historischen Gebäuden bei teilweise hohen Mieterwartungen sind gleichfalls Hemmnisse. Im Vergleich zu 2019 hat die Anzahl der Betriebe bis 2023 um 7% abgenommen. Davon sind besonders die Randlagen betroffen. Auf der Mühlstraße wandeln sich Läden in Imbisse. Auch Leerstände haben seit Corona zugenommen. Teile der 2022/23 erhobenen Leerstände konnten wieder nachbelegt werden – dennoch ist die Zahl der Leerstände mit Dauer der Wirtschaftskrise in 2024/25 zunehmend. Zwei Nachbelegungen mit Neugründungen wurden im Rahmen des Förderprojekts „Kuratierte Altstadt“ von der Stadt unterstützt.



Einzelhandelsschwerpunkt Neckargasse

Die gastronomischen Angebote in Form von konzessionierten Gastronomiebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel mit ergänzendem gastronomischem Angebot (fortführend Mischkonzepte genannt) sind im gesamten Altstadtgebiet verteilt. Eine erhöhte Konzentration lässt sich analog zu den Einzelhandelsbetrieben im Süden und Osten der Altstadt ablesen. Rund 40% der Gastronomiebetriebe schließen nach 21 Uhr, Nachtgastronomien befinden sich in der Haaggasse, am Lustnauer Tor und im Bereich Ammergasse / südliche Schmiedtorstraße. Mischkonzepte sind an die Ladenöffnungszeiten gekoppelt und schließen zumeist um 19:00 Uhr.

In diesem Punkt stellt Tübingen eine Besonderheit dar. Im Bebauungsplan, der Grundlage der baurechtlichen Genehmigung ist, ist die Anzahl von Gastronomiebetrieben begrenzt. Hierdurch soll eine ausgewogene Mischung mit dem Einzelhandel erhalten bleiben und das Wohnen vor Lärm geschützt werden. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage, Einzelhandelsflächen in Gastronomie oder gastronomieähnliche Betriebe umzunutzen.

Kultur und Tourismus

Die Attraktivität der historischen Altstadt resultiert nicht allein aus ihrer baulichen und topographischen Einzigartigkeit sowie der Funktion als Ort des Konsums, sondern auch aus ihrer Rolle als Ort der Teilhabe, der Begegnung und des sozialen Miteinanders. Soziale, kulturelle, kirchliche und universitäre Angebote sowie konsumfreie Räume tragen dazu bei. Tübingen wird als authentisch und lebendig wahrgenommen.

Im Bereich der kulturellen Angebote findet man eine Vielfalt an Sparten, wie Bildende Kunst, Theater, Literatur, Musik, Kleinkunst oder Soziokultur. Manche Angebote sind institutioneller Art, andere temporär oder finden im Freiraum statt. Besonders kleinere Angebote, wie das Stadtmuseum, die Kulturhalle oder das Zimmertheater,

haben für die Tübingerinnen und Tübinger einen hohen Stellenwert. Eine Besonderheit ist die Stadtbücherei, dessen Erdgeschoss als sogenannter „Dritter Ort“ angenommen wird. Als „öffentliches Wohnzimmer“ ist es barrierefrei zugänglich, lädt zum Verweilen ein und steht allen ergänzenden Angeboten (z.B. Kleidertauschaktion in der Jugendbibliothek) zur Verfügung. Mit über 500.000 Besuchern ist die Stadtbücherei ein Magnet in der nördlichen Altstadt.



Lesecafe im Erdgeschoss der Stadtbücherei

* dxf 2017 - Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Tübingen

** Dr. Zeiner, Dr. Harrer, Wirtschaftsfaktor Tourismus für das Bundesland BaWü 2015, dwif München 2016

Hinzu treten vorwiegend touristische Angebote wie Stocherkahnfahrten, Stadtführungen und weitere Alleinstellungsmerkmale wie Hölderlin(-turm), die Universität sowie das Schloss Hohentübingen und die Stiftskirche. Viele größere Events und Märkte wie die Kunst- und Handwerkmärkte oder die chocolART haben eine überregionale Bedeutung. Der Tourismus fördert dabei die lokale Wirtschaft. Bei Übernachtungsgästen liegt der Bruttoumsatz zu über 60% im Gastgewerbe, 20,5% können im Einzelhandel verortet werden. Bei Tagesbesuchern liegt der Anteil des Bruttoumsatzes im Einzelhandel bei 55% und zu 27% im Gastgewerbe.* Der gesamte Bruttoumsatz durch Touristen lag 2022 bei ca. 134,1 Mio. Euro. **

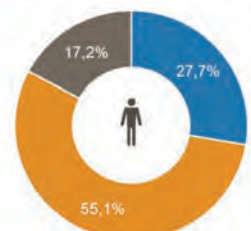
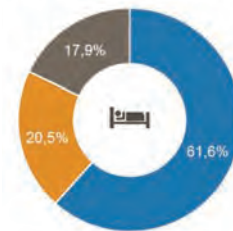
Grundsätzlich befindet sich der Tourismus in Tübingen wieder auf Vor-Pandemie-Niveau, wobei die positive Entwicklung der touristischen Zahlen im Vergleich 2023 zu 2024 nur marginal war und mit Blick auf 2025 abflacht. Ende 2024 sind in Tübingen 32 geöffnete Übernachtungs-



Tübinger Wasserfront als beliebtes Fotomotiv

Bruttoumsatz / Tübingen-Tourismus 2022 Direkte Profiteure

Übernachtungsgäste Umsatz: 43 Mio. € Tagesbesucher Umsatz: 104 Mio. €



Gastgewerbe / Einzelhandel / Dienstleistungen

dxf 2017 - Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Tübingen

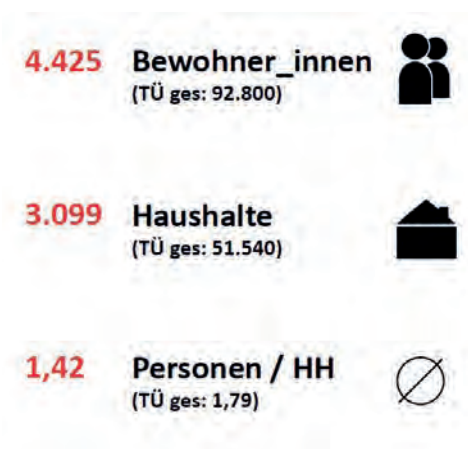
betriebe (Gesamtstadt) ansässig. Insgesamt wurden im Jahr 2024 circa 147.000 Ankünfte und circa 291.600 Übernachtungen im Gesamtstadtgebiet gezählt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug dabei 2,0 Tage (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Insgesamt ist die touristische Arbeit und Werbung in Tübingen aber noch nicht optimal mit den Angeboten abgestimmt. So sind zwei Institutionen mit der öffentlichen Tourismusarbeit betraut: der Bürger- und Verkehrsverein (BVV) ist für die operative Tourismusarbeit mit dem Betrieb der Tourist-Info an der Neckarbrücke sowie die Vermittlung von touristischen Dienstleistungen zuständig und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft übernimmt die strategische Ausrichtung und überregionale Bewerbung der Destination „Tübingen“. Die Bedeutung digitaler Vermarktungskanäle auch für touristische Angebote nimmt stetig zu. Entsprechende Angebote in Tübingen gibt es jedoch nur vereinzelt und diese sind nicht miteinander vernetzt. Um dieses Potenzial zu heben und die Zuständigkeit sowie Ressourcen zu bündeln, wird ein neues Tourismus- und Strukturkonzept erarbeitet.

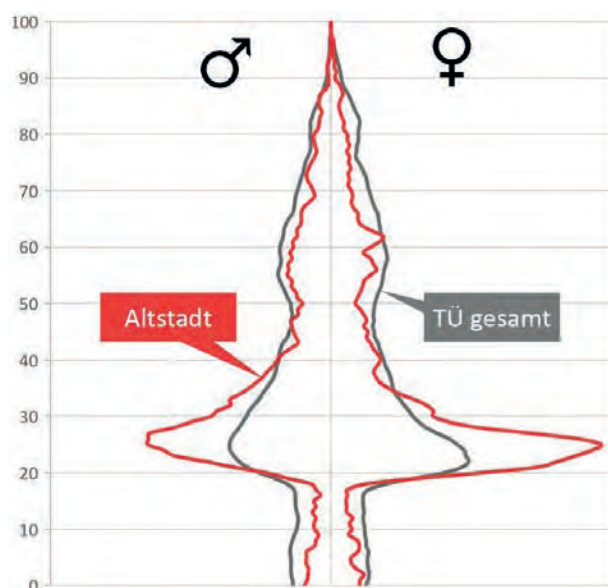
Wohnen und Soziales*

Die Bevölkerungszahlen in der Altstadt bewegten sich in den letzten Jahren recht durchgängig im Bereich von ca. 4.400 Personen, ein leichtes Wachstum ist erkennbar. Heute* leben 4.425 Menschen in 3.099 Haushalten. Im Durchschnitt wohnen dabei 1,42 Personen in einem Haushalt. In der Tübinger Gesamtstadt wohnen durchschnittlich 1,79 Personen in einem Haushalt bei insgesamt 51.540 Haushalten.

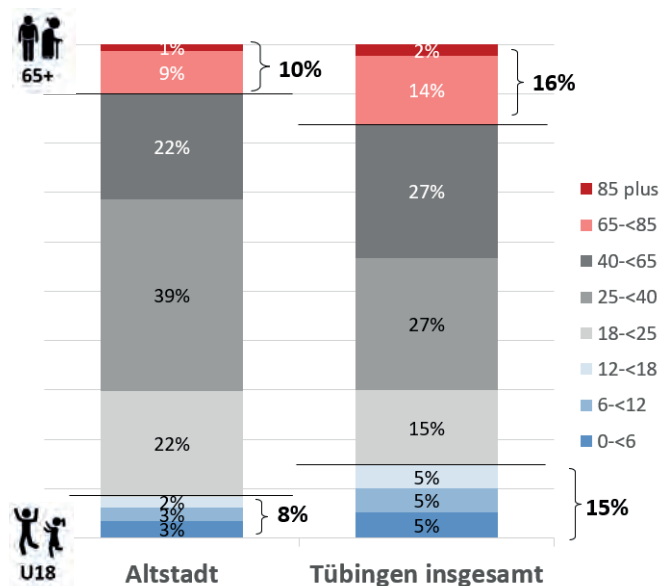
Die Altstadt ist eine Stadt der Studierenden: Nur 8% der Altstadtbewohnenden sind Kinder und Jugendliche, deren Anteil liegt damit weit unter dem städtischen Mittel von fast 15%. Auch die Altersgruppe ab 65 ist mit 10% vergleichsweise selten vertreten, in der Gesamtstadt liegt deren Anteil bei 16,2%.



Steckbrief Altstadt - gesamtstädtischer Vergleich







Alterspyramiden - Altstadt und Tübingen insgesamt



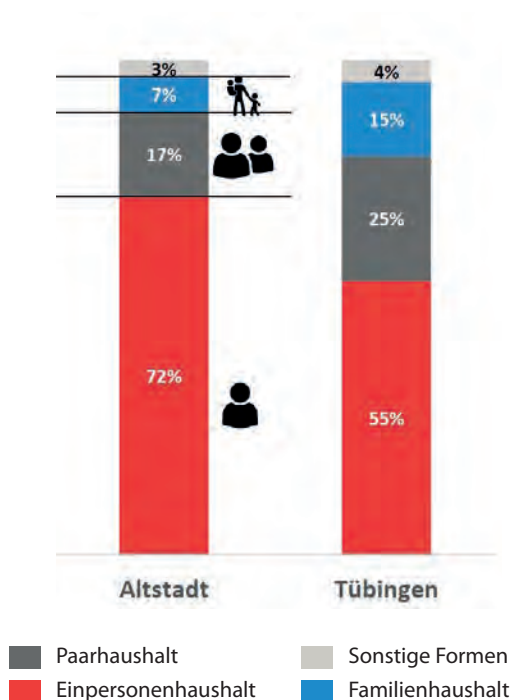
Altersstruktur in der Altstadt - wenig Jung, wenig Alt, viel dazwischen

Weit über dem Tübinger Schnitt liegen die Anteile in den Altersklassen zwischen 18 und 40 Jahren, mit enorm starkem Anteil an jungen Erwachsenen, primär im Bereich zwischen knapp 20 und 35 Jahren. Der Anteil der 18-30-Jährigen - zumeist Studierende - liegt bei 42 % und ist damit doppelt so hoch wie im Tübinger Durchschnitt. Der Rückgang von Familien und die Zunahme von Studenten ist ein erkennbarer Trend, der die Nachbarschaften im Sozialraum Altstadt prägt. Inzwischen sind nur noch 7% der Haushalte in der Tübinger Altstadt Familienhaushalte.

Der Demographie der Studierenden entsprechend ist auch die Fluktuation der Altstadtbewohnenden hoch. Zwei Drittel leben seit weniger als fünf Jahren in ihrer aktuellen Altstadtwohnung, nur 15% seit mehr als 15 Jahren. Die durchschnittliche Verweildauer liegt unter 2 Jahren.

687	Gebäude mit Wohnraum	
259	1-Zi. Wohnungen	
250	2-Zi. Wohnungen	
483	3-Zi. Wohnungen	
490	4-Zi. Wohnungen	
308	5-Zi. Wohnungen	
133	6-Zi. Wohnungen	
121	7+ Zi. Wohnungen	

Wohnungsgrößen - viele sehr große Wohnungen



Haushaltsstrukturen - Single Haushalte dominant



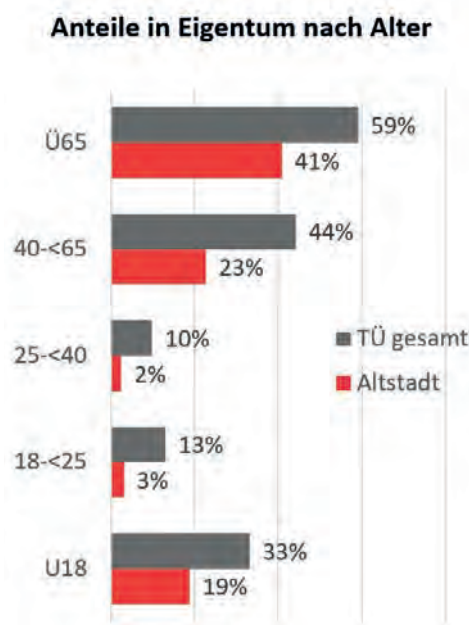
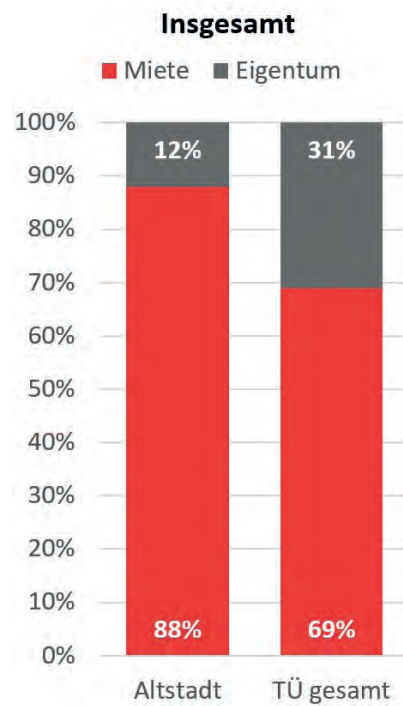
Denkmalgeschützte Gebäude und liebevolle Gestaltung

ren. Die Typologie der zum großen Teil historischen Altstadtbebauung ist durch relativ große Wohneinheiten mit vielen Zimmern gekennzeichnet. Barrierefreiheit ist selten vorhanden und sowohl baulich als auch aus Gründen des Denkmalschutzes oft schwer bis unmöglich herzustellen. Auch dazu passt die studentische Bewohnerstruktur.

In der Altstadt wohnen in allen Altersklassen relativ wenige Menschen in Eigentum. Die Altersklasse zwischen 18 und 40 Jahren wohnt größtenteils zur Miete. Ein Großteil des Wohnungsbestands besteht damit aus Wohneinheiten mit Einzelzimmervermietungen oder studentischen Wohngemeinschaften. Höhere Eigentumsquoten und das Wohnen mit Kindern sind in der Unterstadt stärker anzutreffen.

Auch gibt es relativ wenige öffentliche Mietangebote, Vermietungen erfolgen zumeist über persönliche Kontakte. Die öffentlich angebotenen Wohnungsmieten sind vergleichsweise hoch und folgen dem allgemeinen Tübinger Trend hoher und stark steigender Mieten.

Der überwiegende Teil der 2044 Wohneinheiten der Tübinger Altstadt ist in privater Hand. 70 Wohnungen in 11 Wohngebäuden (GWG und Stadt) sind mietgebundene Wohnungen im Besitz von Stadt oder der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG. Auch die GSW Sigma-ringen ist Eigentümerin in der Altstadt. Etwa 30 Wohneinheiten sind derzeit als Ferienwohnungen umgenutzt. Einer weiteren Umnutzung von Wohnraum wurde mit einer Zweckentfremdungssatzung entgegengewirkt. Einige Gebäude sind zumindest in den Obergeschossen untergenutzt, wobei sich die betreffenden Immobilien in schlechtem Gesamtunterhaltungszustand befinden. Das Studierendenwerk unterhält zudem etliche preiswerte Wohnangebote für Studierende in der Altstadt.



Eigentumsanteile - viel Miete, wenig Eigentum

Öffentlicher Raum

Im öffentlichen Raum ist die Stadt für Alle erlebbar. Er ist das Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und hat vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Die Tübinger Altstadt verfügt über einen besonderen Charme und ist ein wertvolles Gut. Die denkmalgeschützten Gebäude, Straßen und Plätze, die Sichtbarkeit des Ammerkanals sowie romantische Elemente wie Blumendekorationen und die Belebtheit des öffentlichen Raumes, tragen zur Attraktivität der Altstadt bei. Während der Passantenbefragung für das Einzelhandelskonzept 2018 wurden der „Einkauf“ sowie die Möglichkeiten „Essen zu gehen, ein Café zu besuchen oder zu frühstücken“ als Hauptgründe für den Besuch der Altstadt genannt. Weshalb gerade die Altstadt für einen Besuch aufgesucht wird, liegt laut der Befragung insbesondere an der Atmosphäre bzw. am Flair sowie den individuellen Angeboten und der Angebotsvielfalt. Kritik wird am Angebot von öffentlichen Toiletten geäußert. Die in den vergangenen Jahren neu gebauten und sanierten Toilettenanlagen sind immer wieder Vandalismus ausgesetzt.

Auch verfügt die Altstadt über eine Anzahl stark frequentierter und aufgesuchter Plätze. Die Gestaltung der Plätze ist den Bedürfnissen der umliegenden Nutzungen angepasst. Neben zentralen öffentlichen Plätzen, die multifunktional und flexibel gestaltbar sind, gibt es beispielsweise urbane Plätze zum Verweilen mit festinstallierten Sitzmöglichkeiten sowie Bäumen oder Spielmöglichkeiten.

Ergänzt wird der öffentliche Raum durch Grünräume und den Ammerkanal. Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Wassers in der Altstadt unterstützt ihren besonderen Charme. Entlang des Kanals verstecken sich grüne Oasen, die wie ruhige Trittsteine in der lebendigen Altstadt wirken. Auch die Grünräume sind je nach umliegender Nutzung ausgestattet. Während im Westen der Altstadt die Wohnnutzung dominiert, sorgt der Spielplatz im Zwinger beispielsweise für entsprechende Spielmöglichkeiten. Vermisst werden kühle, schattige Orte zum konsumfreien Verweilen und Trinkwasserbrunnen.



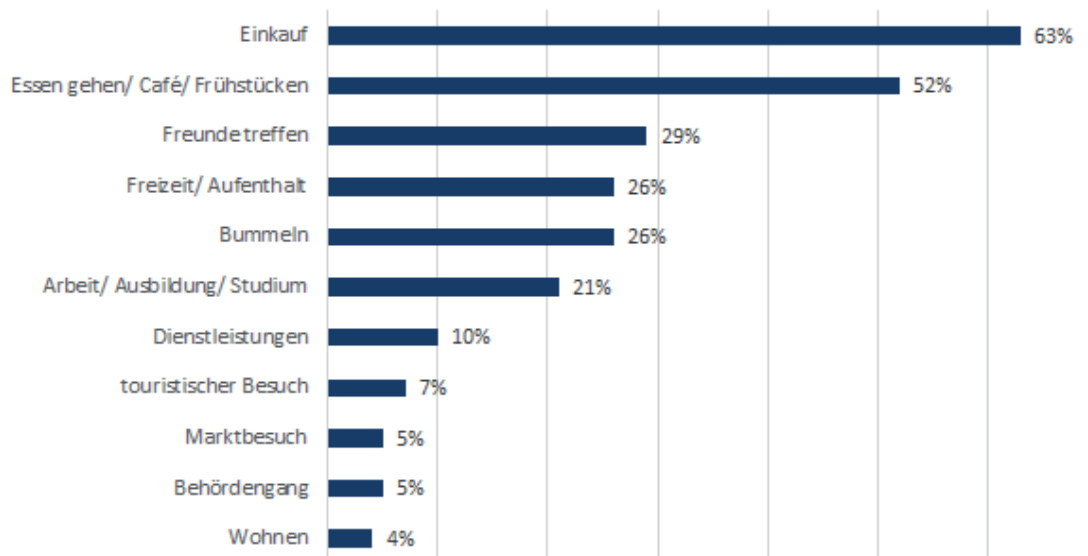
Attraktive Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen



Platz an der Jakobuskirche mit Altstadtflair

„Was führt Sie üblicherweise in die Innenstadt von Tübingen?“

(Mehrfachnennungen möglich / im Verhältnis zu befragte Personen)

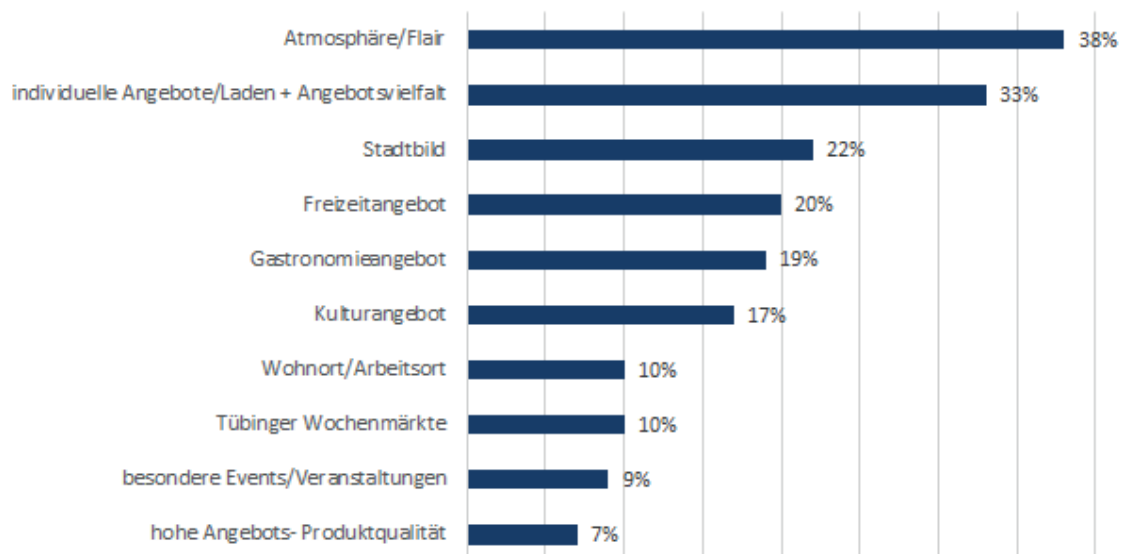


Besuchsgrund der befragten Haushalte (n=441)

(Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 05/2018)

„Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Tübinger Innenstadt aufsuchen?“

(n = ohne k.A. / weiß nicht / im Verhältnis zu befragten Personen)



Besuchsgrund der befragten Haushalte (n=441)

(Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung Stadt + Handel 07/2018)

Erreichbarkeit und Verkehr

Tübingen bildet zusammen mit Reutlingen ein sogenanntes Oberzentrum, dem in der Raumordnung eine regionale Bedeutung zukommt. Infrastrukturen und Funktionen, wie Hochschulen – allein die Universität zählt aktuell ca. 28.600 Studierende – und weiterführende Schulen, gesundheitliche Versorgung, Einzelhandelsangebot, kulturelle Angebote und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot richten sich an einen Einzugsbereich weit über Tübingen hinaus. Die täglichen 67.000 Pendlerbewegungen zeigen die Zentralität von Tübingen insgesamt. Bereits heute werden 74% aller Wege der Tübinger Bevölkerung mit dem Umweltverbund zurückgelegt, davon 32% zu Fuß und 26% mit dem Fahrrad. Der Öffentliche Personennahverkehr deckt 16% ab und 16% der Motorisierte Individualverkehr. (Quelle: SRV 2023, TU Dresden).

Die topographische Lage und der mittelalterliche Stadtgrundriss sind für die heutigen Mobilitätsbedürfnisse der Altstadt eine Herausforderung. Die Altstadt ist Einkaufs-, Kultur-, Freizeit-, Arbeits-, Bildungs- und Tourismusort. Eine Vielzahl an Nutzenden frequentiert täglich die Altstadt zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus oder mit dem Auto. Entsprechend groß sind die Anforderungen an die Erreichbarkeit und die Konfliktsituationen der unterschiedlichen Nutzergruppen,

Die Altstadt ist mit dem öffentlichen Nahverkehr über die an ihren Rändern gelegenen Haltestellen Neckarbrücke, Nonnenhaus/Wilhelmstraße und Stadtgraben sehr gut erreichbar und mit hoher Taktfrequenz an das Stadtnetz angebunden. Im Westen wird die Altstadt von drei Buslinien mit insgesamt vier Fahrten je Stunde erschlossen (ab Dez. 2025), im Osten sind es 19 Buslinien, die in der Überlagerung einen Takt von 2min ergeben. Bahnhof bzw. ZOB sind fußläufig in ca. 15 min zu erreichen. Die innere Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr hingegen ist unbefriedigend, es verläuft aktuell keine Buslinie mehr durch die Altstadt. Die Linie 9 durch die Schmiedtorstraße und Jakobsgasse wurde aufgrund von Problemen beim Betrieb verlegt.



Ammergasse mit ansprechenden dekorativen Elementen

An Samstagen ist das Busfahren in Tübingen kostenlos, wovon die Altstadt als attraktives Ziel profitiert.

Die Altstadt ist für den Radverkehr ein wichtiges Ziel für den Alltags- und Freizeitverkehr und schnell und gut zu erreichen. Teile der bestehenden Fußgängerzone (Kornhausstraße, Metzgergasse und die mittlere Lange Gasse) sind für den Radverkehr freigegeben. In Kombination mit den angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen besteht ein durchgängig befahrbares Netz für den Radverkehr. Eine Nord-Süd Durchfahrung der Fußgängerzone gibt es nicht. In der Altstadt besteht eine hohe Nachfrage an Radabstellanlagen. Vorhanden sind 41 Radabstellanlagen mit ca. 600 öffentlichen Radabstellplätzen (Erhebung 2022). Rund 70 Prozent der Radabstellanlagen waren überbelegt, auch wurden ca. 600 wildgeparkte Räder festgestellt. Der hohe Parkdruck entsteht auch durch Anwohnende ohne private Abstellmöglichkeiten.

Innerhalb der Altstadt wird der Kfz-Verkehr durch verschiedene Lenkungsmaßnahmen wie Einbahnstraßenregelungen, Poller sowie Durchfahrts- und Abbiegegebote reguliert. Die Verkehrsregelungen sind an einigen Stellen komplex.

Einzelne Erschließungsachsen für den Kfz-Verkehr führen heute durch zentrale Bereiche (z.B. Ammergasse, Schmiedtorstraße, Collegiumsgasse, Hirschgasse, Neue Straße, Hafengasse). Durch die gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen bestehen Konflikte insbesondere in Straßen mit hohem Fußverkehrsaufkommen. In der Fußgängerzone ist lediglich Lieferverkehr zwischen 06:00 Und 10:30 Uhr erlaubt sowie zusätzlich für Anwohner zwischen 18-20 Uhr. Zufahrten außerhalb dieser Zeiten werden über Ausnahmegenehmigungen geregelt.

Die Parkhäuser Altstadt-König, Altstadt-Mitte, Neckarparkhaus und Metropol sind die zentralen Angebote für Besuchende und Kundenverkehre mit dem PKW. Ein großräumiges Parkleitsystem weist auf vorhandene Kapazitäten hin. Ein Kontingent ist für Dauerstellplätze reserviert, dass sich an Bewohnende und Berufspendler richtet. Bei Märkten und an Adventswochenenden kommen die Parkhäuser an ihre Kapazitätsgrenzen. Das Angebot eines Busshuttles vom Festplatz und Aufforderungen mit dem ÖV anzureisen, federt Engpässe ab.

In der Altstadt sind knapp 250 öffentlich bewirtschaftete Parkstände vorwiegend als Bewohnerparkplätze ausgewiesen. Verteilt über die Altstadt gibt es Kurzzeitparkplätze (max. 1h, 3€) die je nach Lage zu einem belastenden Mehr- und Parksuchverkehr in sensiblen Bereichen führen. Hoher Parkdruck ist bei den Bewohnerparkplätzen festzustellen, auch wenn der Kfz-Besitz in der Altstadt sehr deutlich unter den Tübinger Werten liegt. Schwerpunktmäßig sind diese Bewohnerparkplätze im nord-westlichen Teil der Altstadt zu finden, entlang der Neckarhalde, dem Haagtorplatz und vor dem Schloss. Vereinzelte Car-Sharing Angebote ergänzen das Angebot.



Erschließungsachse Schmiedtorstraße



Parkplätze vor dem Schloss Hohentübingen

Die Altstadt zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus. Ein Teil der Altstadt ist als Fußgängerzone ausgewiesen, die sich um das Nonnenhaus, den Holzmarkt und den Marktplatz konzentriert. Die bestehende Fußgängerzone wird gut angenommen. Sie ist nicht zusammenhängend. Die angrenzenden Straßenzüge sind als Verkehrsberuhigte Bereiche, Tempo 10 Regelung oder Tempo 30 Zone ausgewiesen.

In Verkehrsberuhigten Bereichen mit hohen Fußverkehrsfrequenzen bestehen Konflikte aufgrund der tatsächlichen Nutzung und dem Verkehrsrecht. Dies betrifft z.B. die Neue Straße, die Collegiums- und Hirschgasse oder die Ammergasse und Schmiedtorstraße.

In der Altstadt ist eine Vielzahl an Betrieben angesiedelt, die regelmäßig beliefert und angedient werden müssen. Hinzu kommen Lieferverkehre der Altstadtbewohnenden. Innerhalb der Fußgängerzone gelten Lieferzeiten für den Kfz-Verkehr von 6:00 bis 10:30 Uhr am Morgen und 18 bis 20 Uhr am Abend für Anwohner. Der gewerbliche und private (Liefer-)Verkehr außerhalb dieser Zeiten wird über Ausnahmegenehmigungen geregelt. Private Stellplätze innerhalb der Fußgängerzone dürfen mit einer kostenlosen Ausnahmegenehmigung immer angefahren werden. Seit 2023 können diese digital beantragt werden. Dennoch zeigt sich die Handhabung aufwendig und nicht flexibel genug.

Widerspruch zwischen Nutzung und verkehrsrechtlichen Regelungen



Bestands- und Analysepläne

Planwerk

Bestandsplan

Nutzungen Erdgeschoss

Einzelhandel, Gastronomie

Legende:

- Gastronomie ²
- Mischnutzung ²
- Öffnungszeit nach 21Uhr ²
- Hohe Dichte Einzelhandel und zentrumsergänzende Funktionen (ZeF) ²
- ▲ Erdgeschosszone mit Leerstand ²
- /// Schwerpunktbereiche des Einzelhandels
- Fußgängerzone ³

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Stadt und Handel (Stand März 2023)

³ Projektgruppe Verkehr 20.03.2023

Maßstab 0 20 40 60 m








Bestandsplan






Nutzungen Erdgeschoss

Kultur, Wohnen, Bildung

Legende:

-  Kulturelle Einrichtungen, Galerien ^{1,2}
-  Bildungseinrichtungen ^{1,2}
-  Kindertagesstätten ¹
-  Bereiche besonderes Wohnen
-  Fußgängerzone ³

Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Stadt und Handel (Stand März 2023)

³ Projektgruppe Verkehr 20.03.2023














Maßstab 

Bestandsplan






Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Legende:

-  Stadteingang
(> 500 Kfz / Tag ein- bzw. ausfahrend) ²
-  Stadteingang
(150 - 500 Kfz / Tag ein- bzw. ausfahrend) ²
-  Stadteingang
(< 150 Kfz / Tag ein- bzw. ausfahrend) ²
-  Poller - keine Durchfahrt für MIV ²
-  Automatischer Poller - keine Durchfahrt für MIV ²
-  Öffentliche Parkplätze ²
-  Einbahnstraße - Hauptrouten des Kfz-Verkehrs ²
-  Zweirichtungsverkehr - Hauptouten des Kfz-Verkehrs ²
-  MIV-Sackgasse ²
-  Fußgängerzone ²
-  Verkehrsberuhigte Bereiche ²
-  Tempo-Zone 10 bzw. 30km/h ²
-  Durchfahrtsverbot MIV ²

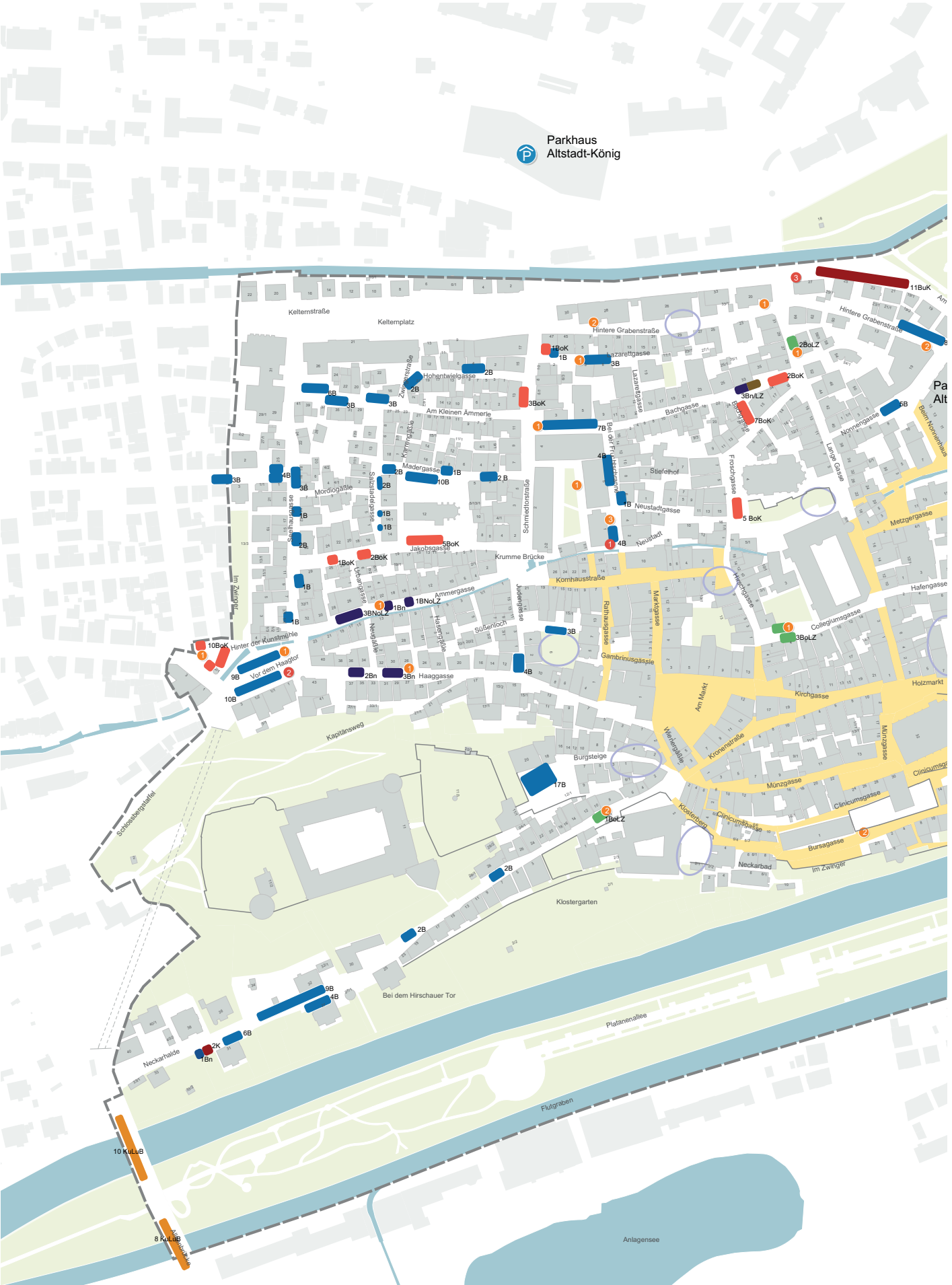
Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

Maßstab 0 20 40 60 m



Bestandsplan

Verkehr

Parken - Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Legende:

- Behindertenparkplatz (inkl. Angabe zur Anzahl) ²
- Car Sharing Parkplatz (inkl. Angabe zur Anzahl) ²
- Parkplatz Bewohner (B) ²
- Parkplatz Bewohner Nacht (BN) ²
- Parkplatz Bewohner oder Ladezone (BoLZ) ²
- Parkplatz Ladezone (LZ) ²
- Parkplatz Bewohner oder Kurzzeit (BoK) ²
- Parkplatz Kurzzeit (K) ²
- Parkplatz Kurz-, Langzeit und Bewohner (KuLuB) ²
- P Schwerpunktbereich privates Parken ²
- P Parkhäuser ²
- P Parkplätze ²
- Fußgängerzone ²

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

Maßstab 0 20 40 60 m

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077









P Parkhaus Post
Europaaplatz

Bestandsplan






Verkehr

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Legende:

-  Bustaktung unter 10 Minuten (bis 20 Uhr) ³
-  Bustaktung zwischen 10 - 15 Minuten (bis 20 Uhr) ³
-  Bustaktung zwischen 15 - 30 Minuten ³
-  Öffentliche E-Ladestationen ²
-  Bushaltestelle ²
-  Taxistand ^{2,3}
-  Car-Sharing Angebote ^{2,3}
-  Fußgängerzone ²

Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

³ Internetrecherche

Maßstab 0 20 40 60 m



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Bestandsplan

Verkehr

Radverkehr

Legende:

- Radabstellanlagen ²
- Radabstellanlagen mit Überbelegung ²
- "Wildparken" ²
- 🚲 Radservice - Stationen ³
- ▬ Für Radverkehr freigegebene FGZ-Abschnitte ²
- Fußgängerzone ²

Zusätzliche Plangrundlagen:

- ▬ Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

³ Internetrecherche














Bestandsplan






Öffentlicher Raum



Legende:

-  Öffentlicher Spielplatz
-  Soziale und kirchliche Einrichtungen ^{1,2}
-  Brunnen ⁵
-  Wochenmärkte ⁵
-  Besondere Fußwegeverbindungen ³
-  Stadtraumprägender Baumbestand ⁴
-  Öffentlich nutzbare Grünflächen
-  Durchgrünte Quartiere
-  Fußgängerzone ³
-  Platzräume
-  Platzräume in Fußgängerzone

Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

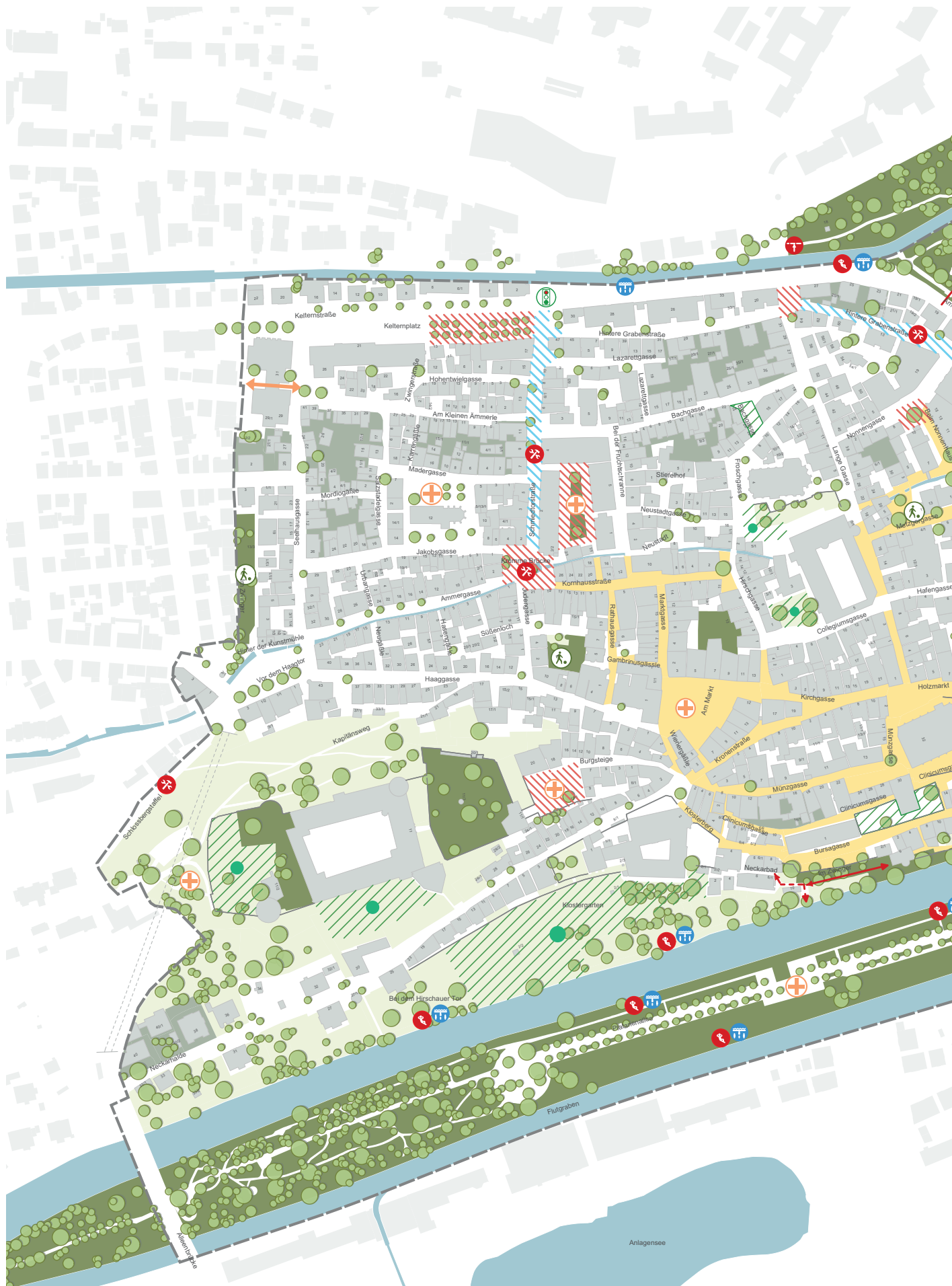
² Stadt und Handel (Stand März 2023)

³ Projektgruppe Verkehr

⁴ Baumkataster (Stand März 2022)

⁵ FAB Stadtplanung (Freiraumplanung, Öffentlicher Raum)



















Maßstab 0 20 40 60 m








Analyseplan

Öffentlicher Raum

Legende:

-  Öffentlicher Spielplatz
-  Stadtraumprägender Baumbestand ³
-  Öffentlich nutzbare Grünflächen
-  Durchgrünte Quartiere
-  Fußgängerzone ²
-  Fehlende Erlebbarkeit zum Wasser
-  Defizitärer Zugang
-  Fehlende Fußwegeverbindung
-  Defizitäre Fußwegeverbindung
-  Stärkung Fußwegverbindung
-  Fußwegverbindung mit autogerechter Ampelschaltung
-  Defizitärer Grünraum / Freiraum
-  Freiraumpotenzial
-  Prüfung Zugänglichkeit
-  Aufwertungspotenzial (Freiraum im Bestand) (bsp. Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Zugänglichkeit etc.)
-  Defizitärer Strassenraum
-  Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten
-  Hitzeinseln
-  Sanierungsbedürftig

Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

³ Baumkataster (Stand März 2022)

Maßstab 0 20 40 60 m

3

Der Blick nach vorn

Leitsätze, Themenfelder, Ziele, Konzeptplan

Übergeordnete Leitsätze

HISTORISCHEN BESTAND BEWAHREN UND ZUKUNFTSFÄHIG WEITERENTWICKELN

Der Charakter der Tübinger Altstadt wird von seinem historisch wertvollen Gebäudebestand und seiner kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Öffentliche Straßen, Grünflächen und Plätze bilden das prägende Grundgerüst. Es ist ein Kernanliegen dieses wertvolle Gut weiterzugeben, zu erhalten und zu pflegen. So gelingt es, die Identität der Stadt zu bewahren sowie Stadt- und Bau-geschichte erlebbar zu machen. Durch das Engagement der Vielzahl von Eigentümer:innen werden die Gebäude in Betrieb gehalten und immer wieder heutigen Bedürfnissen angepasst. Der Erhalt der Altstadt ist praktizierte Nachhaltigkeit und liegt im öffentlichen Interesse.

KOOPERATIONEN STÄRKEN

Die Altstadt kann nur durch das Engagement der Vielzahl von Akteuren lebendig bleiben. Eigentümer:innen, Händlergemeinschaften, Gastronomen und die Einwohnerschaft gehören genauso dazu wie die Akteure von Universität, Stadtverwaltung und Kirchen. Initiativen und ein bürgerschaftliches Engagement für ein Voranbringen der Altstadt sind wichtige Bausteine bei der Stadtentwicklung. Dies benötigt immer wieder Aushandlungsprozesse, da es auch gegensätzliche Interessen gibt. Die im Prozess der Altstadtrahmenplanung intensivierten Austauschformate sollen weitergeführt, die Zusammenarbeit verstetigt und Handlungsweisen intensiver aufeinander abgestimmt werden. Durch gefestigte Kommunikationsstrukturen kann bei auftretenden Konflikten zielgerichtet agiert werden. Auch die Stadtverwaltung wird ihr fachübergreifende Zusammenarbeit agiler und integrativer gestalten.

ALTSTADT GRÜNER UND KLIMASENSIBLER GESTALTEN

Der Aufenthalt im Freien erlangt für die gesamte Bevölkerung eine weiter zunehmende Bedeutung. Im öffentlichen Raum trifft sich die Stadtgesellschaft in ihrer ganzen Vielfalt. Gleichzeitig werden die Sommer heißer und die dichte Bebauung bei hoher Versiegelung bewirkt eine große Aufheizung. Die öffentlich zugänglichen Orte, insbesondere die kühlen grünen Orte haben für die Attraktivität und die Zukunftsfähigkeit der Altstadt eine zentrale Funktion. Ziel ist, eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und an Dritten Orten zu sichern – oder auch neu zu schaffen. An den Gebäudebestand angepasste energetische Sanierungen, zukunftsfähige Wärmekonzepte genauso wie starkregensensibles Planen wird das Planen und Bauen in der Altstadt prägen.

VIelfalt der Nutzungen Sichern UND WEITERENTWICKELN

Tübingen ist eine Stadt der kurzen Wege. Arbeiten, Handel und Wohnen haben die Altstadt geprägt. Genauso sind kirchliche Nutzungen und die Universität integraler Bestandteil der Stadt. Diese Vielfalt an Nutzungen und Akteuren auf engstem Raum macht die Altstadt spannend, widerstandsfähig und hilft bei immerwährenden Erneuerungsprozessen. Es müssen dabei große Herausforderungen und zahlreiche begrenzende Rahmenbedingungen, wie bspw. die sehr kleine Parzellenstruktur, Anforderungen an den Denkmalschutz oder logistische Herausforderungen bewältigt werden, die insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Konzepten mitbestimmen.

4 Themenfelder und Ziele

Bei einer räumlichen und funktionalen Betrachtung zeigen sich unterschiedliche Schwerpunkte und atmosphärische Charakteristiken für räumliche Bereiche der Altstadt. Die sich abzeichnenden Nutzungen und ihre spezifischen Eigenschaften sind in einer Wortkarte (siehe Abbildung unten) verortet. Sie bilden die Grundlage für die Ableitung von Themenfeldern, genauso wie die Fragestellungen der Verwaltung zum Prozessstart.

Für die Rahmenplanung sind **4 Themenfelder** besonders relevant. Dazu zählen die Bedeutung der Erdgeschoss-nutzungen, das Wohnen, der Verkehr und der Öffentliche Raum. Das Themenfeld Nutzungen Erdgeschoss betrachtet neben Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie auch Kultur, Dritte Orte und das Thema Tourismus.

In jedem Themenfeld wurden spezifische Ziele formuliert, die im Prozess erarbeitet wurden. Insgesamt umfassen die Themenfelder **16 Ziele**. Für die Themenfelder Nutzungen Erdgeschoss, Fachkonzept Verkehr sowie Öffentlicher Raum und Infrastruktur werden einzelne räumliche **Zukunftsbilder** visualisiert, die die wichtigsten Ziele und Handlungsbedarfe abbilden.

Ein **Konzeptplan** übersetzt am Ende dieses Kapitels die Ergebnisse aus den vier Themenfeldern in räumliche Qualitäten und Prinzipien und stellt so ein integriertes, räumliches Zukunftsbild der Altstadt dar.



Themenfelder und Wortkarte zur Beschreibung der vorhandenen Erdgeschossnutzungen und Charakteristiken (Bestand)

Nutzungen Erdgeschoss

Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie

Der Strukturwandel im Einzelhandel in Zeiten von weiter zunehmendem Online-Handel und sich verändernden Kauf- und Konsumgewohnheiten erfordert eine Strategie für die stark auf die Einzelhandelsfunktion ausgerichteten Innenstädte. Der Einzelhandel verliert dabei seine alleinige Leitfunktion, das Erlebnis Altstadt ist zukünftig der wesentliche Anlass eines Besuchs und die Erdgeschossnutzungen werden vielfältiger. Zunehmende Leerstände in zentralen Lagen sowie die Umsatzabwanderung ins Internet machen auch in Tübingen diese Veränderung sichtbar. Es ist absehbar, dass zukünftig weniger Verkaufsflächen benötigt werden. So stellt sich für die Tübinger Altstadt die Frage nach neuen Konzepten im Einzelhandel, möglichen Folgenutzungen bei Leerstand sowie der Förderung des Erlebnisses beim Altstadtbesuch. Neben dem klassischen Einzelhandel bedarf es einer diversifizierten Nutzungsmischung sowie eines gemeinwohlorientierten, nicht kommerziellen Angebots. Dabei spielt die Höhe der Gewerbemieten (teilweise in Beziehung zu sehr kleinen und unwirtschaftlichen Grundrissen) eine wesentliche Rolle.

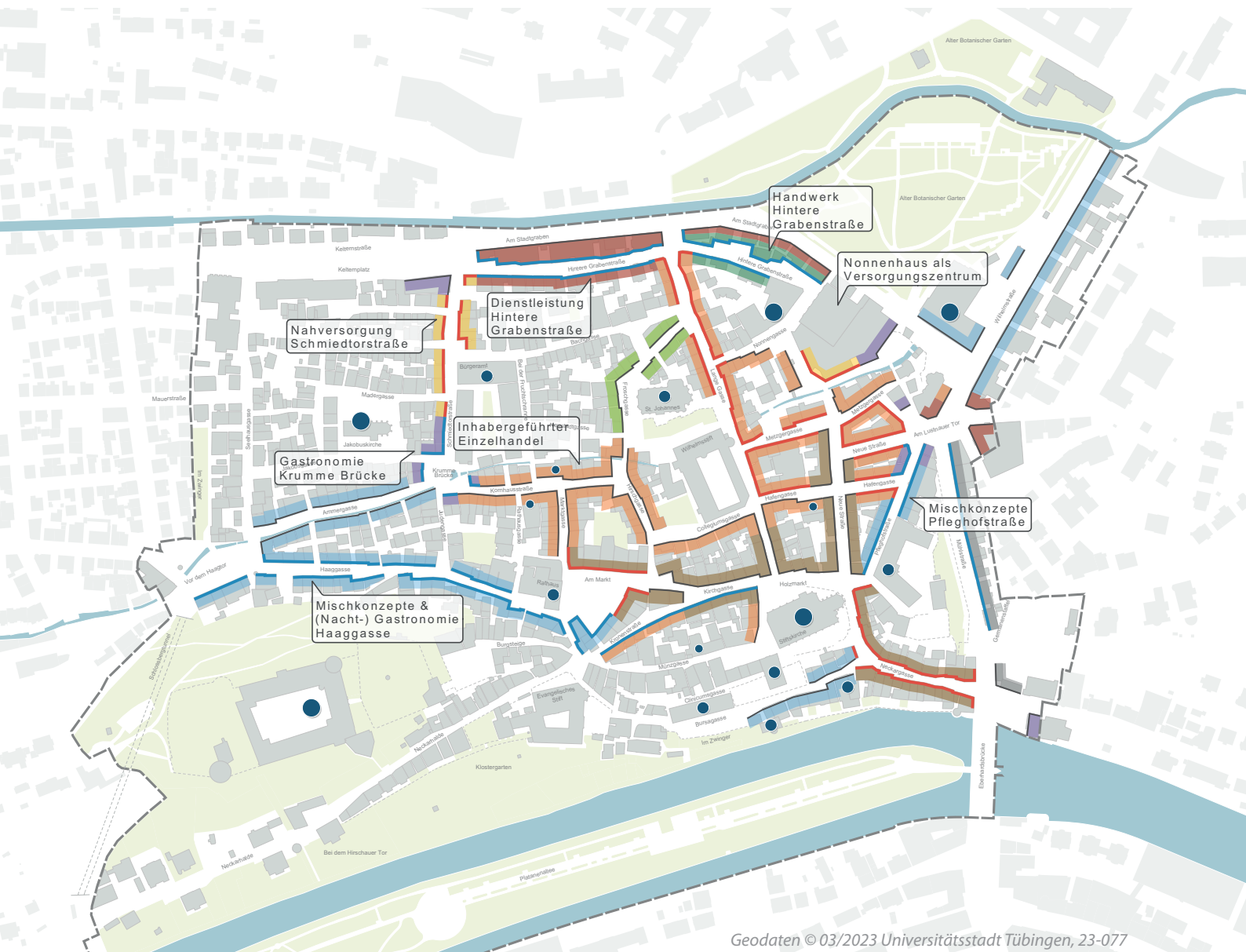
Tübingen ist mit seinem vielfältigen Nutzungsbild bereits gut aufgestellt. Diese besonderen Qualitäten gilt es zu erhalten und zu stärken. Ziel ist es, die im Zukunftsbild herausgearbeiteten spezifischen Lagen und Straßenprofile weiter zu schärfen und durch eine aktive, gezielte Steuerung von neuen Nutzungen zu qualifizieren. Durch die aktive Förderung von Profilbildungen können die Talente und besonderen Merkmale der unterschiedlichen Lagen deutlicher herausgestellt und gemeinsam mit den Akteuren nach außen getragen werden. Dazu soll die Besucherlenkung und Vermarktung der einzelnen Profilbereiche verbessert sowie eine identitätsstiftende Vernetzung der lokalen Akteure (Eigentümer:innen, Makler:innen und ansässige Gewerbetreibende) für mehr Zusammenarbeit angestrebt werden. Wesentlich ist hierbei auch die Stärkung der ansässigen Betriebe. Bei Wegfall einzelner Angebote soll im Rahmen des Nutzungsprofils ein entsprechendes Angebot ergänzt werden.

Ziele

- **Einzelhandel mit seinen Bedürfnissen als eine Leitnutzung sichern**
- **Gastronomie in Anzahl und Vielfalt sichern**
- **Erdgeschosse in Randlagen mit neuen attraktiven Nutzungen belegen**

Das Zukunftsbild definiert die wesentlichen Nutzungen in den Straßenprofilen. Darüber hinaus gibt es Hinweise zum Handlungsbedarf. Es definiert erstens **räumliche Handlungsschwerpunkte**, die einer aktiven und gezielten Lenkung bedürfen. Zweitens verortet das Zukunftsbild Lagen, die bereits gut funktionieren, aber noch weitere **Entwicklungsmöglichkeiten** oder Potenzialräume aufweisen. Und drittens Bereiche, bei denen sich der Handlungsbedarf größtenteils auf die **Bestandspflege** konzentriert. Lagen, in denen der Handel nicht mehr die zentrale Leitfunktion einnimmt sollen sich so zu einem neuen Profil entwickeln. Nicht verfolgt wird die Ansiedlung einer neuen Immobilie für größerflächigen Einzelhandel. Weder ist absehbar eine Nachfrage erkennbar, noch gibt es einen verfügbaren Raum hierfür. Eine Stärkung von vorhandenen Immobilien wie dem Markt am Nonnenhaus soll weiterverfolgt werden. Über die zukünftigen Profilbildungen soll das Einkaufserlebnis in den Kernbereichen weiterhin garantiert werden. Dies soll durch Konzentration der Leitfunktion Handel und einer Ergänzung um innovative Konzepte sichergestellt werden. Stärker in den Fokus soll die Tübinger Besonderheit der vielen inhabergeführten Fachgeschäfte gerückt werden. Dazu sollen beispielsweise die Bereiche zwischen Lustnauer Tor und Krummen Brücke über die Collegiumsgasse räumlich gestärkt und neue Ansiedlungen in der Lange Gasse stärker gelenkt werden. Gastronomische Angebote stellen in diesen Lagen eine wichtige Nutzungsergänzung dar.

→ Weitere Details zu den einzelnen Lagen vgl. Steckbriefe Nutzungen Erdgeschoss



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

¹ Stadtplan Tübingen

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| — Handlungsschwerpunkte mit aktiver Lenkung | — Mischnutzung & (Nacht-) Gastronomie | — Abgrenzung Planungsgebiet |
| — Entwicklungsmöglichkeiten / Potenzialräume | — Gastronomie | — Mauern und Höhenunterschiede ¹ |
| — Bestandspflege | — Handwerk & Handel | — Gebäude (Bestand) |
| — „Klassischer“ Einzelhandel (Ketten & Mainstream) | — (Kreativ-) Handwerk | — Besondere Nutzungen |
| — Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie | — Dienstleistung / Nahversorgung | — Grünflächen (Bestand) ¹ |
| | — Dienstleistung | — Gewässer |
| | — Imbiss/ Fastfood | |
| | ● Frequenzbringende Sondernutzungen | |

Der Marktplatz bildet das Herzstück der Altstadt und muss eine Vielzahl an Nutzungen aufnehmen. Wichtig hierbei ist die aktive Steuerung der Randnutzungen und Nachbesetzung bei Leerstand, um weiterhin ein lebendiges Zentrum sicherzustellen. Diese Angebote müssen mit der hohen Frequenz an Veranstaltungen und deren Auswirkungen an diesem zentralen Ort umgehen können.

Im Westen der Altstadt soll die heterogene Nutzungsstruktur erhalten bleiben. Während die Schmiedtorstraße Potenziale für Dienstleistung und Nahversorgung aufweist, sollen Mischnutzungen und neue Konzepte im Bereich Ammergasse / Haaggasse gestärkt werden. Nutzungskonflikten zwischen der lärmsensiblen Wohnnutzung und stärker lärmemittierenden Nutzungen wie Gastronomie und Freizeitnutzungen soll dabei proaktiv entgegengewirkt werden.

Die Anzahl und Größe der Gastronomiebetriebe wird über den Bebauungsplan Altstadtgebiet beschränkt. Auch regelt er die Zulassung von untergeordneten gastronomischen Angeboten bei Einzelhandelsbetrieben. Hierüber soll der Einzelhandel und das Wohnen geschützt werden. Der Tübinger Gemeinderat hat im Februar 2025 (Vorlage 22/2025) eine veränderte und erweiterte Zulassungspraxis beschlossen, so dass der Einzelhandel auch flexibler auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann, ohne die steuernde Wirkung des Bebauungsplans zu verlieren. Parallel dazu wurde einvernehmlich die Sondernutzungssatzung (Vorlage 39/2025) zur Regelung von Außengastronomien im öffentlichen Raum an die Nutzerbedürfnisse angepasst. Dies ist unter Abwägung zu schützenden Belangen an das Stadtbild und das Wohnen erfolgt. Diese Beschlüsse schaffen nun eine verlässliche Grundlage für Ansiedlungsentscheidungen und Konzeptentwicklungen.

Die Realisierung der Zukunftsbilder benötigt ein aktives City- und Ansiedlungsmanagement. Die Wirtschaftsförderung wird hier zusammen mit der Stadtplanung tätig. Da die Stadt selbst nur wenig Einfluss auf die Nutzungen bzw. die Weiterentwicklung der Nutzungen hat, sind die



Der Marktplatz als zentraler Treffpunkt

Straßenprofile vorrangig durch privaten Eigentümer und Gewerbetreibende umzusetzen. Die Verwaltung zusammen mit der Wirtschaftsförderung haben in weiten Teilen nur beratende Funktion.

Kultur, Dritte Orte und Tourismus



Mitmachzirkus Zambaioni im Rahmen der Probiererle

Neben dem Erlebnis Einkaufen wächst die Bedeutung an kulturellen und sozialen Angeboten in den Innenstädten. Für die Altstadt als Wohnstandort sind Nutzungen wie Bildungseinrichtungen, aber auch kulturelle Angebote wie Kinos, Museen oder Veranstaltungen von großer Bedeutung. Auch für Besucher:innen ist das kulturelle Angebot Besuchsgrund. Neben dem bereits vorhandenen breiten kulturellen Angebot besticht Tübingen durch seine offene Willkommenskultur und die spürbare Authentizität durch die Vielfalt in der Altstadt. So hat sich Tübingen als beliebtes Ausflugsziel bewährt und möchte es auch zukünftig sein. Größere Events im öffentlichen Raum, wie Feste, Märkte oder Konzerte laden jährlich die Tübinger Bevölkerung aber auch Besucher:innen in die Altstadt ein. Generell sollten die kulturellen und touristischen Angebote möglichst breit aufgestellt sein, damit viele Zielgruppen angesprochen werden.

Ziele

- **Raum für Aufenthalt und Begegnung ohne Konsum schaffen**
- **Tourismus und seine Bedürfnisse stärken**

Fünf Kulturschwerpunkte – die Stadtbücherei, das Stadtmuseum und die Theaterspielstätte Löwen, die Museums-gesellschaft und das Kino, der Hölderlinturm und -garten/ Zimmertheater sowie das Schloss Hohentübingen mit dem Museum der Universität (MUT) – bilden das grundlegende Gerüst an kulturellen Einrichtungen in Tübingen. Hinzu kommen die Kirchen mit ihren herausragenden kulturellen Angeboten, die weit über kirchliche Konzerte hinausreichen. Mit dem Projekt Leerraum hat die Stiftskirche 2024 neue Wege beschritten. Die Universität lädt zudem zu öffentlichen Veranstaltungen in ihren Räumen ein. Diese Einrichtungen sind nicht nur wichtig für die **kulturelle Identität** der Stadt, sondern auch für das soziale und gesellschaftliche Leben. Es ist von zentraler Bedeutung, die bestehenden Angebote nicht nur zu erhalten, sondern auch kontinuierlich auszubauen und zu stärken. Gemeinsame Aktionen, effektives Marketing und ein vielfältiges Angebot sollen dazu beitragen, dass die kulturellen Einrichtungen sichtbarer und bekannter werden und damit ein breiteres Publikum erreichen.

Neben den bestehenden kulturellen Einrichtungen sollen verstärkt **vielfältige konsumfreie Begegnungsorte** befördert werden. Die Tübinger Stadtbücherei ist Vorbild und zeigt, wie wertvoll solche sogenannten „Dritte Orte“ für die Stadtgesellschaft und die Gemeinschaft sind. Als **Dritte Orte** werden öffentliche Treffpunkte in Innenräumen bezeichnet, die barriere-, konsum- und kostenfrei zugänglich sind und eine Rolle in der Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts spielen. Sie tragen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse bei und fördern eine identitätsstiftende Verantwortungsübernahme innerhalb der Gemeinschaft. Diese Orte sollen eine einladende Atmosphäre sowie die Möglichkeit zur Mitge-

staltung bieten. Potenziale für neue Dritte Orte werden in bestehenden kulturellen und öffentlichen Institutionen, beispielsweise im Rathausfoyer und im Bürgerstüble am Bürgerheim gesehen. Teilweise werden Räumlichkeiten bereits als solche Orte genutzt, sind aber der Öffentlichkeit nicht bekannt, wie der jetzt offene Garten am Hölderlinturm. Diese Orte gilt es für alle Personengruppen erkennbar oder auffindbar zu machen. Kooperationen zwischen Stadt, Universität und Kirche, sowie mit weiteren Institutionen in der Altstadt sollen gestärkt werden. Sie können dazu beitragen, neue Orte und Räumlichkeiten zu erschließen und sich in der jeweiligen Aufgabenerfüllung gegenseitig zu unterstützen.

Wirtschaftlich gesehen ist der Tourismus ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Tübinger Altstadt. Insbesondere der Tagestourismus stärkt den Einzelhandel, die Gastronomie sowie einzelne Dienstleistungen (Kultur, öffentlicher Verkehr, Handwerk). Damit Tübingen auch weiterhin für Besucher:innen attraktiv bleibt, muss eine ausreichende Grundinfrastruktur vorhanden sein. Neben den aufgeführten Nutzungen zählen hierzu auch eine attraktive Stadtgestaltung und Aufenthaltsqualität. **Alleinstellungsmerkmale**, wie der Neckar mit seinen Stocherkähnen, der Hölderlinturm oder das Schloss Hohentübingen schaffen zusätzliche Reisemotive und Anreize für einen Besuch in der Altstadt.

Zudem ist der Tourismus gut geeignet, um Umsatzverluste durch den Online-Handel zu kompensieren. Reale Erlebnisse bei Reisen und von Besuchen können digital nicht ersetzt werden. Das Angebot von Handel und Gastronomie wird sich auf diese Nachfrage noch stärker einstellen. Eine gute Balance zur Bewahrung der Qualitäten einer breiten Mischung und Authentizität muss kontinuierlich im Blick gehalten werden.

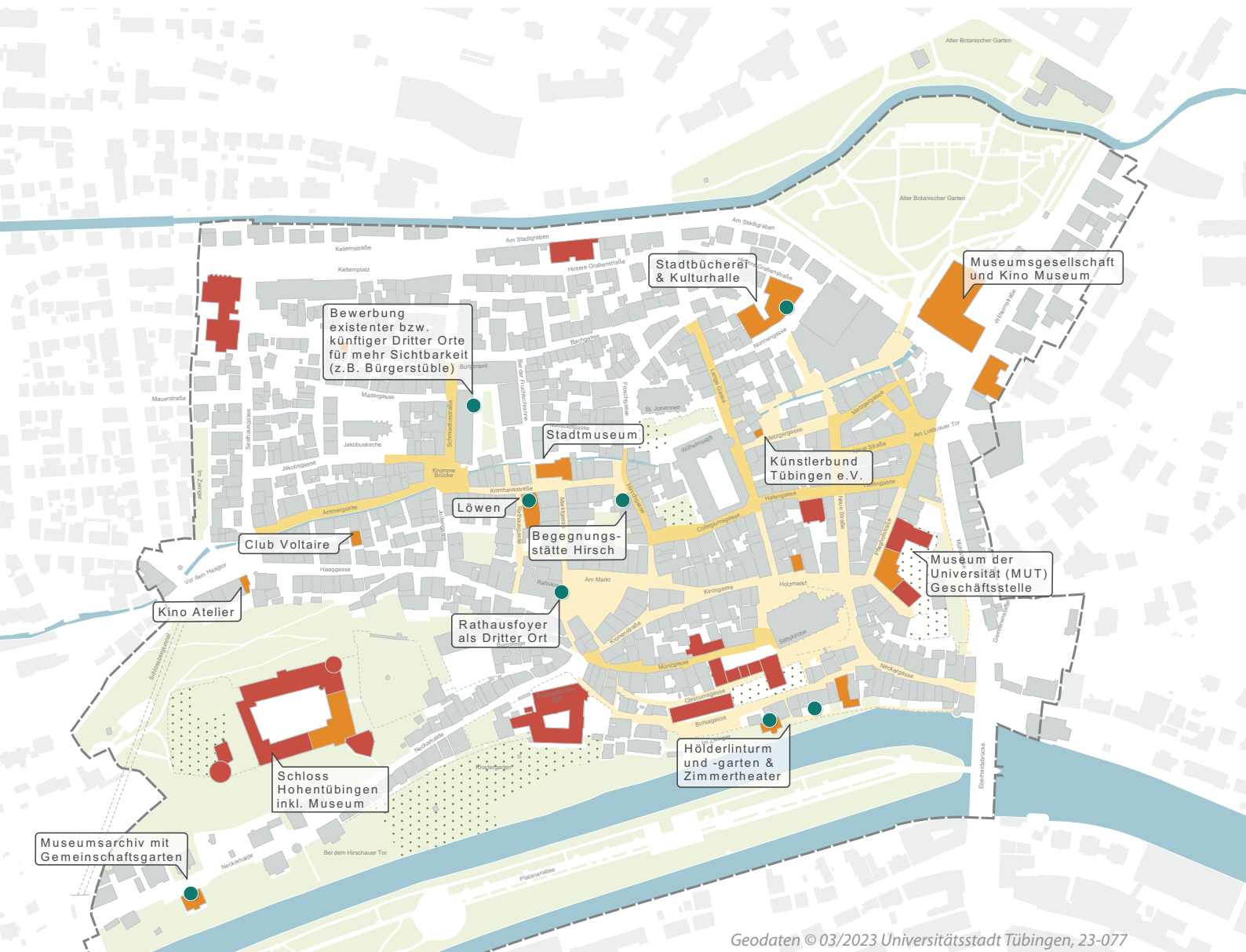
Aufgrund seines Potenzials soll der Tourismus in der Tübinger Innen- bzw. Altstadt weiter gefördert werden. Die Neugründung einer städtischen Tourismusgesellschaft soll die Aufgaben und Ressourcen in diesem Bereich bündeln sowie die Tourismusmarke „Tübingen“ ausbauen und

fortführen. Durch die Förderung des Tourismus können die Aufenthaltsdauer und Frequenzen der Besucher:innen gesteigert werden, was zur Stabilisierung von Umsätzen führt.

Durch den Auf- und Ausbau digitaler touristischer Informationen, Angebote und Buchungsketten soll die Zufriedenheit der Besucher:innen gesteigert werden. Neue touristische Angebote (z.B. bessere Erschließung der Altstadt für Fahrradtourist:innen entlang des Neckars) und eine verbesserte Besucherlenkung sind weitere Potenziale.



Stocherkahnfahrten auf dem Neckar



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Zukunftsbild Nutzungen Kultur und Dritte Orte

¹ Stadtplan Tübingen

² Stadt und Handel (Stand März 2023)

- Kulturelle Einrichtungen, Galerien ^{1,2}
- Bildungseinrichtungen ^{1,2}
- Dritte Orte
- Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum
- Fußgängerzone Bestand - Bereich I
- Fußgängerzone Entwurf - Bereich II
- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Besondere Nutzungen
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

Steckbriefe

Nutzungen Erdgeschoss

Vertiefung der Profile, Herausforderungen,
Handlungsansätze

Leitnutzung

Einzelhandel

Neckargasse, Holzmarkt, Neue Straße, Kirchgasse bis zum Marktplatz

Was finden wir vor? (Bestand)

- Großflächigere Verkaufsflächen für Ketten, „Standard Angebote“
- Haupt-Bummelachse/Mainstream für „schnelleres Durchschlendern“

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Hohes Einkaufserlebnis über bekannte Geschäfte
- Weitläufige Gassen mit Raum zum Bummeln sowie für Veranstaltungen

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Neubesetzung der Leerstände in 1A Lagen schwierig
- Marktplatz als Speziallage zu betrachten (Profilierung)
- Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen durch Topografie schwierig
- Zeitlich fokussierte Anlieferung schwierig

Handlungsansatz:

- Einkaufsstraßen mit klassischen Einzelhandelsangeboten erhalten und fördern
- Nordseite des Marktplatzes als Einzelhandelslage erhalten und weiter stärken

„klassischer“ Einzelhandel (Ketten & Mainstream)



Gastronomie

Krumme Brücke / südlicher Teil der Schmiedtorstraße, Markt am Nonnenhaus, Lustnauer Tor, Kelternplatz

Was finden wir vor? (Bestand)

- Vorwiegend Gastronomie

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Vielseitiges gastronomisches Angebot in schöner Altstadtatmosphäre an der Ammer

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Bürgerheim als schutzbedürftige Nutzung (Lärmschutz)
- Busverkehr und KfZ-Verkehr an der Krummen Brücke

Handlungsansatz:

- Vorhandenes gastronomisches Angebot erhalten; keine zusätzlichen Angebote ansiedeln
- Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum verbessern

Gastronomie



Leitnutzung

Imbiss, Fastfood & Nachtgastronomie

Transitraum Mühlstraße

Was finden wir vor? (Bestand)

- Fastfood und Imbisse sowie einzelne Dienstleistungsangebote
- Hohe Durchfahrtsfrequenz von Bus-, Rad- und Fußverkehr

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Bedarfsgerechte Verteilung des öffentlichen Raums auf alle Akteure
- Fließendes Eingangstor (Transitraum) mit Aufenthaltsqualität sowie Erhalt des bestehenden Nutzungsbesatzes

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Bedarfsgerechte Unterbringung aller Verkehrsteilnehmenden; insb. Transitraum Fußverkehr im Zusammenspiel mit Warenauslage, Außengastronomie und Stadtmöblierung + Wohnen

Handlungsansatz:

- Bestehenden Nutzungsbesatz erhalten
- Gestaltungssatzung bzw. Regelungen für die Nutzung des Seitenbereichs erarbeiten (insb. Außenbereiche Gastronomie/Warenauslage)
- Weitere Umgestaltung zugunsten eines qualitativ hochwertigen (klimaangepasste) öffentlichen Raums prüfen

Imbiss / Fastfood



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Handwerk, Handel

Froschgasse, Nonnengasse

Was finden wir vor? (Bestand)

- Kleinere Handwerksbetriebe, Einzelhandel und vereinzelt Gastronomie

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Sichtbares (Kunst-)Handwerk und Raum für Werkstattverkäufe
- Stärkung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfelds

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Zufahrtsregelungen für KfZ- und Lieferverkehr, Rahmenbedingungen bzgl. Handwerk in verkehrsrechtliche Regelungen integrieren

Handlungsansatz:

- (Kunst-)Handwerk und Werkstattverkauf (EZH) erhalten und stärken
- Bestandsnutzungen sichtbar machen, z.B. Mitmachangebote
- Öffentl. Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten, insb. vor Betrieben; ruhige Atmosphäre erhalten

Handwerk & Handel



Leitnutzung

Dienstleistungen / Ergänzende Nahversorgung

Nördliche Schmiedtorstraße, Markt am Nonnenhaus

Was finden wir vor? (Bestand)

- Dienstleistungen und ergänzende Nahversorgungsangebote
- Einfahrt in das angrenzende Wohngebiet

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Bedarfsgerechte Verteilung des öffentlichen Raums auf alle vorhandenen Akteure, insbesondere Fußverkehr & einladende Altstadteingangssituation

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Verkehrsrechtliche Situation in Bezug auf den Nutzungsbesatz und der zukünftigen Straßengestaltung abwägen
- Zu prüfen: KfZ- und Busverkehr in Bezug auf eine fußverkehrsorientierte Straßengestaltung (Ausweitung Fußgängerzone abwägen) / Zugänglichkeit des Wohngebiets mit dem PKW / Bedarfe des Lieferverkehrs bei einer Umgestaltung zur Fußgängerzone

Handlungsansatz:

- Nahversorgungsangebote fördern
- Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote im EG sichern
- Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung des Straßenraums verbessern

Dienstleistung/
Nahversorgung



Was finden wir vor? (Bestand)

-
- Geodaten © 03./2023 Universität Stadt Tübingen, 23-077

Leitnutzung

Mischkonzepte und (Nacht-) Gastronomie

Pflegelhofstraße, Ammergasse, Haagasse, Wilhelmstraße

Was finden wir vor? (Bestand)

- Ammergasse mit attraktiver Nutzungsmischung sowie guter Balance zwischen Tag- und Abendgastronomie
- Haagasse und Pflegelhofstraße mit Leerständen und teils ohne klaren Nutzungsbesatz

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Attraktiver Nutzungsmix von Angeboten der Tag- und Nachtgastronomie
- Ausgahbereich mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

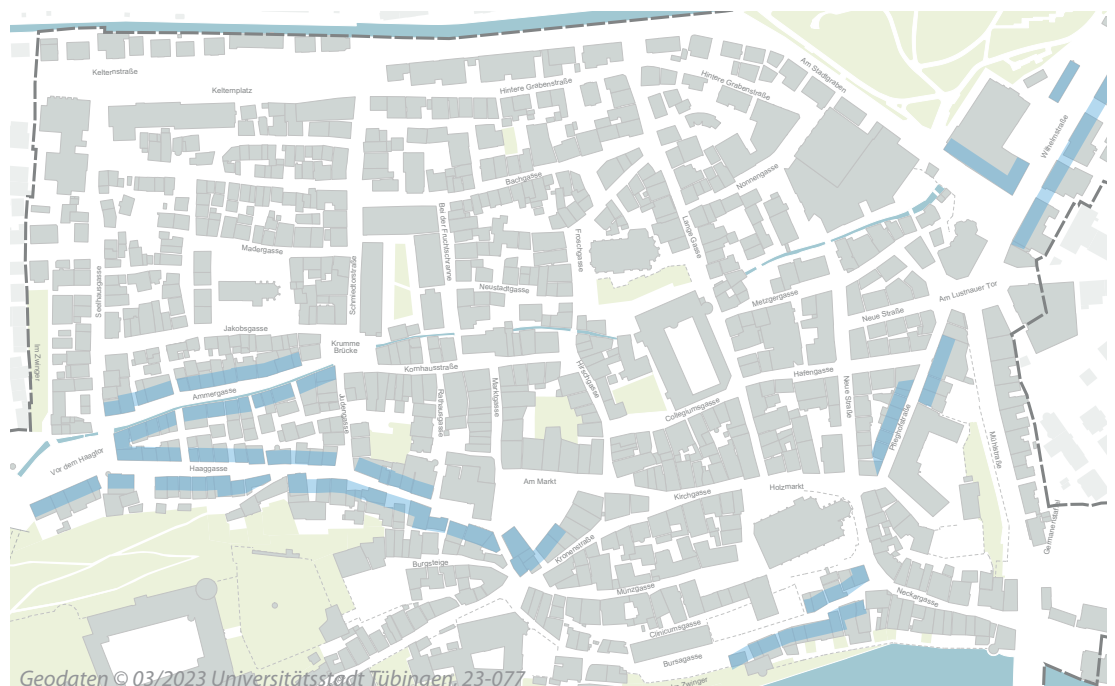
Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Verkehrsrechtl. Situation an den Stadteingängen Haagtor u. Lustnauer Tor

Handlungsansatz:

- Bestehenden Nutzungsmix der Ammergasse erhalten
- Profil der Ammergasse bei möglichen neuen Ansiedlungsinteressen bzw. Nachfolgenutzungen auf Haagasse übertragen, Balance zwischen Tag- und Abendgastronomie erhalten
- Profil der Pflegelhofstr. ergänzen; Fokus auf den Tagnutzungen und Mischkonzepten auch Dienstleistungen vorstellbar

Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie



(Kreativ-) Handwerk, Arbeitsräume

östliche Hintere Grabenstraße

Was finden wir vor? (Bestand)

- Ruhige Atmosphäre bzw. Hinterhofsituation mit teils handwerklichen Betrieben

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- (Kreativ-) Handwerk, Büronutzungen sowie öffentlichkeitsorientierte Konzepte wie Mitmachwerkstätten oder Arbeitsräume
- Sichtbare fußläufige Verbindung zum Botanischen Garten und Stadteingang Schmiedtorstraße

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Zufahrt und Anlieferung Nonnenhaus
- Aktivierung bestehender Akteure und Stärkung vorhandenen Nutzungen / Kooperationen eingehen

Handlungsansatz:

- Kreative, produktive und tagsüber geräuschintensive Nutzungen zulassen
- Bildungs- und Arbeitsräume, Werkstätten und Maker-Spaces integrieren
- Lieferzonen sowie Bewohnerparkplätze erhalten
- Neue Fahrradstellplätze schaffen

(Kreativ-) Handwerk



Leitnutzung

Dienstleistung

westliche Hintere Grabenstraße

Was finden wir vor? (Bestand)

- Ruhige Atmosphäre, Weltethos-Institut als zentrale Einrichtung
- Vorwiegend Wohnen sowie Dienstleistungen

Was wollen wir erreichen? (Zukunftsbild)

- Dienstleistungen, Büronutzungen sowie Wohnen
- Beibehalten der ruhigen Atmosphäre

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Stärken bestehender Akteure und Ansiedlung neuer Dienstleistungsangebote

Handlungsansatz:

- Bildungs- und Arbeitsräume, Büronutzungen im Norden
- Wohnen im Süden
- Bewohnerparkplätze sowie Zufahrt zu privaten Parkplätzen erhalten
- Straße für Gegenverkehr öffnen

Dienstleistung





*Vielfältige Wohn-
qualitäten in der
Altstadt*

Wohnen

Neben den lebendigen und stark frequentierten Lagen gibt es in der Altstadt ruhigere Bereiche, in denen vorwiegend gewohnt wird. Zu diesen zählen die Neckarhalde, der Bereich zwischen der Hinteren Grabenstraße, der Froschgasse und dem Bürgerheim sowie der westliche Teil der Altstadt, begrenzt durch die Schmiedtorstraße und die Jakobsgasse. Überall in der Altstadt sind die Geschosse oberhalb des 1.OG dem Wohnen vorbehalten. Dieses regelt der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, der ruhigere Bestands-Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI) differenziert.

Die Attraktivität des Wohnens wird für Familien maßgeblich über das Wohnumfeld mitbestimmt. Auch Ältere sind auf ihr näheres Wohnumfeld angewiesen. Hierfür gilt es gute Voraussetzungen zu schaffen. So spielen soziale Einrichtungen wie Schulen, attraktive Kinderbetreuungseinrichtungen und eine wohnortnahe medizinische wie pflegerische Versorgung eine ebenso wichtige Rolle, wie kulturelle Angebote und vielseitige öffentliche (Frei-)Räume und Begegnungsorte. Zur Förderung des Wohnumfelds sollten die bestehenden Angebote erhalten und Versorgungslücken ergänzt werden. Neben der Ausstattung an Betreuungs-, Bildungs-, sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen sind auch Begegnungsorte für Familien und Ältere, gastronomische Angebote, sowie sichere und kinderfreundliche Freiräume prägende Bausteine.

In der Altstadt soll die gemischte Bevölkerungsstruktur mit aktiven Nachbarschaften erhalten und gestärkt werden. Dies kann durch ein entsprechendes differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle gelingen. Auch die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum trägt hierzu bei. Familien mit Kindern, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren sind besonders auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die konkreten Möglichkeiten zur Steuerung und Sicherung einer (alters-)gemischten Bevölkerungszusammensetzung sind bei dem großen Anteil an Wohneinheiten in privater Hand jedoch eingeschränkt. Von den Möglich-

Ziele

- **Mischung der Bevölkerungsstruktur langfristig sicherstellen**
- **Attraktivität des Wohnens insbesondere für Familien erhöhen**
- **Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

keiten der Wohnraumförderung in Bestandsbauten soll Gebrauch gemacht werden. Auch kann über eine Sanierungsgebietsausweisung eine gewisse wohnungspolitische Steuerung erfolgen.

Bei einer Veräußerung von Gebäuden in institutionellem Eigentum können Baugruppen und Genossenschaften unterstützt werden.

Eine Ausrichtung zur Beförderung des Familienwohnens soll auch bei der Beurteilung von Bauwünschen, z.B. bei Dachgeschossausbauten und einer Modernisierung auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstand mitberücksichtigt werden. Vergleichbares gilt für die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen, auch wenn dies im Bestand nur selten umsetzbar ist.

Fachkonzept Verkehr

Erreichbarkeit einer fußgängerfreundlichen Altstadt

Die Altstadt ist Wohn-, Einkaufs-, Kultur-, Freizeit-, Arbeits-, Bildungs- und Tourismusort. Eine Vielzahl an Nutzenden frequentiert und erreicht täglich die Altstadt zu Fuß, mit dem Rad, dem Bus oder dem Auto. Entsprechend vielfältig sind die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen an die Erreichbarkeit.

Es soll eine Altstadt für alle Personengruppen sein. Daher sind auch Anforderungen beispielsweise von Kindern, älteren und mobilitätseingeschränkten Personen zu berücksichtigen.

Mit dem Ziel einer attraktiven Altstadt sollen die Mobilitätsbedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen der Altstadt möglichst verträglich und verständlich organisiert werden. So soll die Altstadt trotz einer Reduzierung der Bedeutung des Kraftfahrzeugs (Kfz) als Wohnstandort für Anwohnende zugänglich und erreichbar sein, der Einzelhandel von mehr Fußgängerfreundlichkeit profitieren. Hierbei entstehen auch Zielkonflikte wie beim Parken oder bei Zufahrtsbeschränkungen in Fußgängerzonen. In Hinblick auf die Aufenthaltsqualität bringt eine Erweiterung der Fußgängerzone viele positive Aspekte mit sich. Eine zusammenhängende Fußgängerzone ist für den Fußverkehr ein deutlicher Mehrgewinn. Eine Erweiterung kann auch als steuerndes Instrument für den als störend empfundenen Parksuchverkehr genutzt werden.

Ausweisung Fußgängerzone Bereich I und II

Das Zielkonzept einer „großen, erweiterten Fußgängerzone“ schafft einen zusammenhängenden Qualitätsraum, in der Fußgänger:innen Vorrang, Aufenthalts- und Flanierqualität erfahren. Die Erweiterung der Fußgängerzone soll im Schwerpunkt jene Achsen umfassen, in denen der Fußverkehr bereits heute gegenüber anderen Verkehrsmitteln dominiert. Die im Konzept vorgeschlagene Erweiterung der Fußgängerzone umfasst die Neue Straße, Hafengasse, Collegiumsgasse, nördliche Lange Gasse, die Ammergasse, die südliche Schmiedtorstraße sowie die

Ziele

- **Aufenthaltsqualität stärken und die Altstadt fußgängerfreundlich entwickeln**
- **Erreichbarkeit mit dem Rad und KFZ sicherstellen**
- **Leicht verständliches und nutzerfreundliches Verkehrssystem entwickeln**
- **Zügige Umsetzbarkeit und Überprüfung der Wirkungen nach drei Jahren**

östliche Jakobsgasse. Dadurch wächst sie in ihrer Gesamtlänge von heute ca. 2,2 auf annähernd 3,0 Kilometer. Im Gesamtbild entsteht eine durchgängige Zone, in der der Fußverkehr bevorzugt ist. Sie stellt ein zusammenhängendes Straßennetz ohne Zerschneidung zwischen dem Lustnauer Tor und Haagtor sowie dem Nonnenhaus und der Stiftskirche dar.

Gleichzeitig bleibt die Erreichbarkeit mit dem Kfz-Verkehr für die Altstadt unerlässlich. Von der Erweiterung der Fußgängerzone sind zentrale Erschließungsachsen betroffen. Eine Übertragung der geltenden Zufahrtsregelungen auf die erweiterte Fußgängerzone wäre für gewerbliche Akteure und Bewohner:innen logistisch belastend und zu einschränkend. Dies betrifft insbesondere Gewerbetreibende, die sich bisher außerhalb der Fußgängerzone befinden. Es besteht ein besonderes Interesse, Gewerbebetriebe am Standort zu erhalten und hierfür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Als Zukunftsbild soll die zukünftige Fußgängerzone hinsichtlich der Zufahrtsregelungen deshalb in zwei Bereiche gegliedert werden.

Der Bereich I umfasst die bestehende Fußgängerzone und bildet auch den zukünftigen Kernbereich. Hier bleiben die Zufahrtsregelungen für Lieferverkehre zeitlich bestehen. Im Bereich II, der erweiterten und damit neuen Fußgängerzone, soll dies aufgrund der Lagequalitäten weiter gefasst werden.

Verkehrsrechtlich gibt es zwischen den Fußgängerzonen Bereichen I und II keine Unterscheidung. Der Kfz-Verkehr nimmt dadurch eine Gastrolle ein, wird auf notwendige Ziel- und Quellverkehre reduziert. Auch der Radverkehr ist zu Gast. Die Straßen außerhalb der definierten Fußgängerzonen sollen verkehrsrechtlich einheitlicher gestaltet werden und perspektivisch nur noch aus Tempo20-Zonen oder Verkehrsberuhigten Bereichen bestehen. Letztere setzen jedoch einen niveaugleichen Ausbau als Mischverkehrsfläche zwingend voraus.

Im beschlossenen Klimaschutzkonzept 2020 bis 2030 wurde das Ziel einer „Ausweitung der Fußgängerzone auf die gesamte Altstadt (mit Durchfahrungsachsen für Radverkehr und E-Mikromobilität)“ formuliert.* Bei einer Ausweitung auf die gesamte Altstadt wären Zielkonflikte in deutlich höherem Maße aufgetreten, so dass eine Ausweitung auf die gesamte Altstadt nicht weiterverfolgt wurde.



Ausweitung der Fußgängerzone u.a. in der Ammergasse

Das Verkehrssystem

Mit dem neuen Verkehrssystem soll der motorisierte Parksuchverkehr im Kernbereich stark reduziert werden. Durchgangsverkehre etwa über die Achse Hafengasse-Collegiumsgasse-Hirschgasse oder Schmiedtorstraße-Ammergasse-Haagtor können so für den Kfz-Verkehr unterbunden werden. Die Erreichbarkeit bleibt jedoch durch die abgestuften Zufahrtsregelungen der Fußgängerzone Bereich I und II sichergestellt und reduziert Konflikte zwischen den Verkehren auf den engen Flächen der Altstadt. Der Schilderwald kann durch die Vereinheitlichung deutlich gelichtet werden.

Die Erreichbarkeit soll sich in Teilbereichen verbessern. In drei Straßen soll die Befahrbarkeit versuchsweise in beide Richtungen ermöglicht werden. Mit der Öffnung der Mauerstraße und der westlichen Jakobsgasse erhalten Anwohnende im Quartier um die Jakobuskirche eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit ins Wohngebiet. Mit der Öffnung der Jakobsgasse können die Parkplätze vor der Jakobuskirche, die künftig nur noch für Bewohner zur Verfügung stehen sollen, erreicht werden. So muss die Fußgängerzone nicht durchfahren werden. Auch die Urbangasse und angrenzende private Stellplätze bleiben so anfahrbar.

Anlieger im nordöstlichen Teil der Altstadt können die Lange Gasse und das Lustnauer Tor nur Richtung Osten verlassen. Um Richtung Weststadt und B27/B28 zu kommen, muss eine Schleife um den gesamten Botanischen Garten gefahren werden. Durch die Öffnung der Hinteren Grabenstraße kann künftig direkt über die Schmiedtorstraße nach Westen ausgefahren werden. In der Hinteren Grabenstraße sind dafür Ausweichstellen vorzusehen.



Zukunftsbild Verkehr

Legende:

- Fußgängerzone Bestand - Bereich I
- Fußgängerzone Erweiterung - Bereich II
- Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 20 Bestand und Zukunft
- Veränderte Fahrtrichtung
- Mögliche Erschließungsrouten
- Poller Bestand
- Automatischer Poller Bestand

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Besondere Nutzungen
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

Maßstab 0 20 40 60 m

¹ Stadtplan Tübingen

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Bewohner- und Lieferverkehr, die neuen Regelungen

Alle Nutzungen in der Altstadt sind auf Lieferverkehr angewiesen. Be- und Entladen findet weitgehend im Straßenraum statt. Die Anlieferung von Waren mit größeren Fahrzeugen stellt eine Herausforderung im Zusammenhang mit der Attraktivität der Altstadt dar. Liefer- und Müllfahrzeuge sind im mittelalterlichen Straßengrundriss oft überdimensioniert. Bestehende Regelungen lassen die Lieferung mit dem Kfz morgens von 6–10:30 Uhr sowie abends von 18–20 Uhr für Bewohnende mit Ausnahme genehmigung zu. Das Befahren der Fußgängerzone außerhalb dieser Zeiten wird über Ausnahme genehmigungen geregelt und gesteuert, die seit September 2023 online beantragt werden können.

Die Anforderungen an das Liefern und die Erreichbarkeit fallen je nach Nutzergruppe sehr unterschiedlich aus und sind je nach Lage innerhalb der Altstadt kritischer oder unkritischer zu bewerten.

Künftig soll im Bereich I, der bestehenden Fußgängerzone, der tägliche Lieferzeitraum am Morgen um eine halbe Stunde von 10:30 auf 11 Uhr verlängert werden. Ergänzend soll versuchsweise ein abendliches Zeitfenster täglich von 18–20 Uhr auch für Lieferverkehre angeboten werden. So kann im Bereich I täglich von 6–11 Uhr und 18–20 Uhr beliefert werden. In der neuen Fußgängerzone Bereich II sollen Lieferverkehre von Montag bis Freitag im Zeitraum von 6–20 Uhr zugelassen werden. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen, also jene Tage mit tendenziell höheren Fußgängerfrequenzen, soll die erlaubnisfreie Zufahrt auf morgens von 6–11 Uhr und abends auf 18–20 Uhr beschränkt werden, synchron zur Fußgängerzone Bereich I. Die östliche Metzgergasse, die südliche Lange Gasse sowie die Münzgasse liegen heute bereits in der Fußgängerzone. Sie sollen künftig der Fußgängerzone Bereich II zugeordnet werden.

Mit Einführung der neuen Regelungen wird eine neue Beschilderung erfolgen, die die Zufahrtszeiten sowie Nutzergruppen explizit aufzählt. Dadurch wird die Erlaubnis zum Befahren der Fußgängerzone für alle erforderlichen



Neue Ansätze und angepasste Zufahrtszeiten für den Lieferverkehr

Lieferverkehre klargestellt. Diese Regelung gilt für Bewohnende, Handwerk, Geschäfte, Ärzte, Pflegedienste und Taxi. Mit der pragmatischen Zufahrtsreglung in die Fußgängerzone Bereich II können ca. 90% der Lieferverkehre ohne erforderliche Ausnahme genehmigung abgedeckt werden, der bürokratische Aufwand kann niedrig gehalten werden. Eine Steuerungsfunktion bleibt dennoch gewährleistet.

Gewerblicher Lieferverkehr mit dem Fahrrad war bislang nur mit Ausnahme genehmigung erlaubt. Künftig soll dieser in der gesamten Fußgängerzone (Bereich I und II) in Gleichstellung zum motorisierten Lieferverkehr zugelassen werden.

In den Straßen um die Fußgängerzone ist das Zufahren weiterhin uneingeschränkt zu jeder Zeit möglich. Be- und Entladezonen im Umfeld bleiben erhalten und sollen verständlicher beschildert werden, um Fremdparken zu vermeiden.

Durch die bestehende und erweiterte Fußgängerzone ergeben sich für viele Bewohner:innen hinsichtlich der Erreichbarkeit diverse Veränderungen. Bewohnende mit eigenem Stellplatz dürfen mit einer Dauer-Ausnahmegenehmigung zu jeder Zeit zufahren. Bewohnende ohne eigenen Stellplatz hingegen dürfen die Fußgängerzone nur zu den benannten erlaubnisfreien Zufahrtszeiten oder mit einer kostenpflichtigen einmaligen Ausnahmegenehmigung zum Be- und Entladen befahren.

Damit das Wohnen für Familien und berufstätige Personen in der Altstadt attraktiv bleibt, sollen Anwohnende des Fußgängerzone Bereichs I zum Be- und Entladen zusätzlich auch in den Abend- und Nachtstunden mit einer Dauer-Ausnahmegenehmigung zufahren dürfen. Das bedeutet, dass Anwohnenden ohne Stellplatz im Bereich I künftig ein Zeitfenster von 18-11 Uhr zum Be- und Entladen zur Verfügung steht. Dieser Grundsatz soll auch für Anwohnende in der Fußgängerzone Bereich II gelten, das ihnen im Vergleich jedoch in Summe eine Zufahrt rund um die Uhr erlaubt.

Ausnahmegenehmigungen werden weiterhin als Steuerungswerkzeug benötigt, um ein Befahren der Fußgängerzone sowie Parken kontrollieren zu können. Um die Ausstellung von Ausnahmegenehmigungen z.B. für Sozialdienste, Ärzte, Handwerk, Geschäfte, Bewohnende weiter zu vereinfachen wird derzeit der Prozess weiterentwickelt. Ziel ist es, die Preisstruktur zu vereinfachen, Nutzergruppen zusammenzufassen und die Antragstellung zu digitalisieren. Ein Konzept soll hierzu im Jahr 2025 entstehen.

Parken in der Altstadt

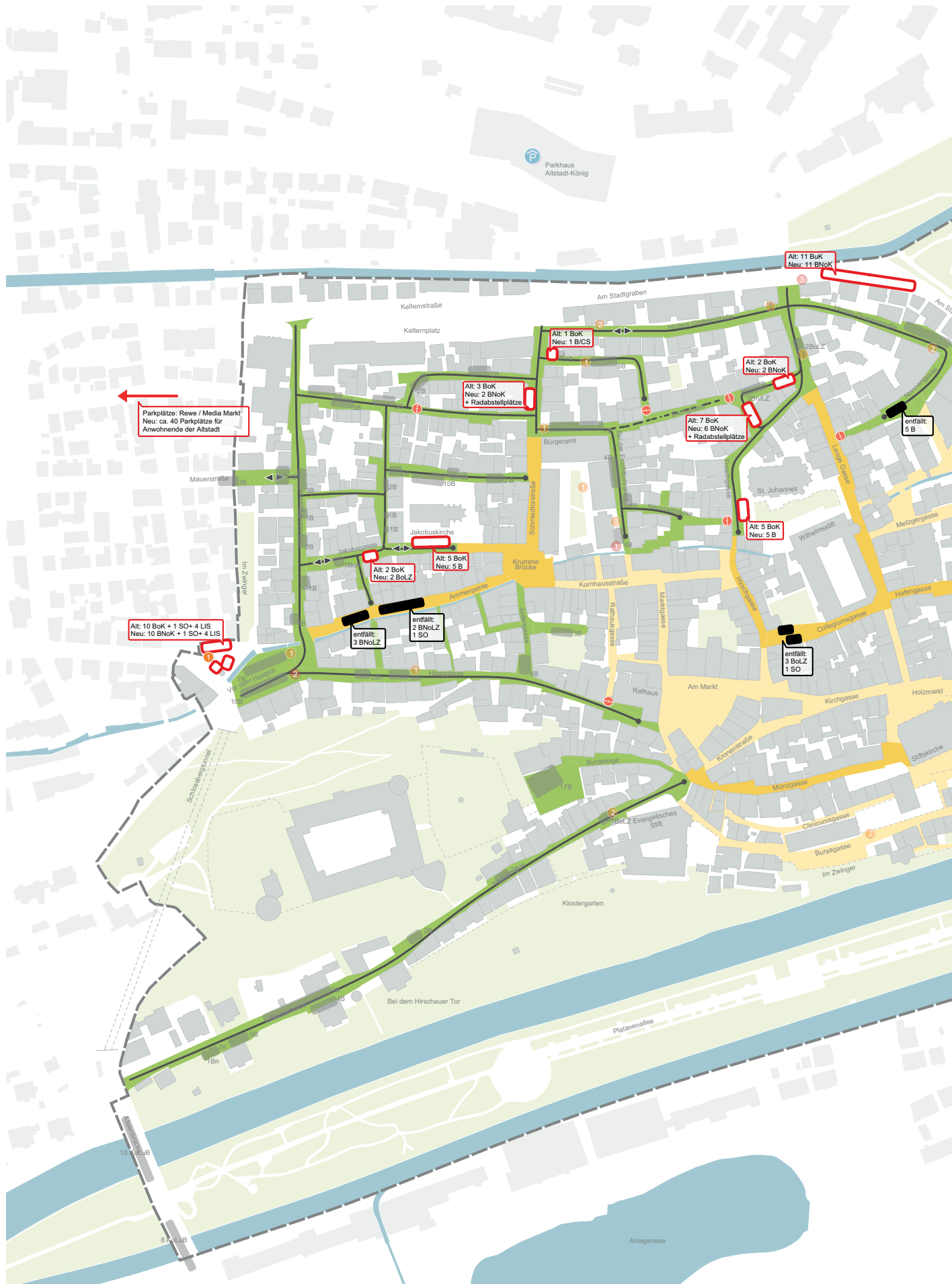
Das Wohnen in der Altstadt bringt Anwohnerverkehre und Anwohnerparken mit sich, wenngleich der Autobesitz in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich geringer ist.** Ziel dieses Verkehrskonzepts ist, den Autobesitz in der Altstadt über attraktive Alternativen weiter zu reduzieren. Da es gleichfalls ausdrückliches Ziel ist, das Wohnen in der Altstadt für Familien attraktiv zu halten braucht es zwischen den Zielsetzungen hoher

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Erhalt von Anwohnerparken abwägende Lösungen. Es gilt abzuwägen, wo Anwohnerparken weiterhin stattfinden soll oder Aufenthaltsqualitäten erhöht werden können. Durch multifunktionale Flächen können mehrere Nutzungen bedient werden. So kann ein Bewohner-Nachtparkplatz tagsüber als Sondernutzungsfläche oder ähnliches genutzt werden. Der Parkdruck ist durch die begrenzte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen in der Altstadt hoch. Die Altstadt ist heute in drei Bewohnerparkgebiete aufgeteilt, die über die Grenzen der Altstadt hinausreichen und den Parkdruck auf die Altstadt selbst nochmals erhöhen.

Durch die Erweiterung der Fußgängerzone entfallen acht Bewohnerparkplätze (Ammergasse: fünf kombinierte Bewohner-Nachtparkplätze oder Ladezone, Collegiumsgasse: drei kombinierte Bewohner- oder Kurzzeitparkplätze) sowie in der Nonnengasse weitere fünf reine Bewohnerparkplätze. Der Haagtorspace auf dem Haagtorplatz soll als Sommerprojekt in den kommenden Jahren bis zu einer Umgestaltung fortgeführt werden, sodass weitere siebzehn Bewohnerparkplätze nur während der Herbst- und Wintermonate zur Verfügung stehen. Erhalten werden soll zunächst das Angebot von Anwohnerparken auf dem Platz vor dem Äußeren Schlosstor.

Ziel ist es, Parksuchverkehre in sensiblen Bereichen der Altstadt zu vermeiden und nur noch in den Randbereichen der Altstadt Kurzzeitparkplätze (in Kombination mit Bewohnerparkplätzen) anzubieten. Kurzzeitparkplätze in zentraler Lage wie etwa der Jakobsgasse und der Froschgasse soll es nicht mehr geben. Diese Angebote sollen künftig nur noch Bewohnenden zur Verfügung stehen. Das Kurzzeit-Parkplatzangebot in der Bachgasse und Schmiedtorstraße soll zu Gunsten von Radabstellplätzen und Carsharing reduziert werden, die Kurzzeitparkplätze entlang dem Stadtgraben und am „Kleinen Haagtor“ bestehen bleiben. Insgesamt sollen Kunden und Besuchende aber verstärkt die bestehenden Parkhäuser im direkten Umfeld anfahren.












** Statistisches Landesamt 2022: Stadtgliederung 011Zentrum333 Kfz/1000 Einwohner, Gesamtstadt 444 Kfz/1000 Einwohner



Zukunftsbild






Motorisierter Individualverkehr und Parken

Legende:

-  Veränderte Parkplätze
-  Parkplätze entfallen
-  Behindertenparkplatz (inkl. Angabe zur Anzahl)
-  Car Sharing Parkplatz (inkl. Angabe zur Anzahl)
-  Unveränderte Parkplätze
-  Fußgängerzone Bestand - Bereich I
-  Fußgängerzone Erweiterung - Bereich II
-  Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 20 Bestand und Zukunft
-  Veränderte Fahrtrichtung
-  Mögliche Erschließungsrouten
-  Poller Bestand
-  Automatischer Poller Bestand

- B - Bewohner
- BN - Bewohner Nacht
- SO - Sonderparkplatz
- K - Kurzzeit
- LIS - Ladeinfrastruktur
- LZ - Ladezone
- CS - Car Sharing

Zusätzliche Plangrundlagen:

-  Abgrenzung Planungsgebiet
-  Mauern und Höhenunterschiede ¹
-  Gebäude (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand) ¹
-  Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

Maßstab 0 20 40 60 m

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Als neues Angebot für die Bewohner:innen der Altstadt sollen auf dem Rewe/Mediamarkt-Parkplatz Westbahnhofstr., der sich im Eigentum der Stadt Tübingen befindet, 40 Bewohnerparkplätze nur für Altstadtbewohner:innen mit Bewohnerparkausweis eingerichtet werden. Zusätzliche Bewohnerparkplätze am Milchwerk können ebenfalls geprüft werden.

Auf übergeordneter Ebene soll ein neues Parkgebiet Altstadt konzipiert werden, dass den Bewohnenden der Altstadt künftig erlauben würde, auch in den angrenzenden Parkgebieten parken zu dürfen. Die Konzeption dafür wird in den kommenden Monaten ausgearbeitet.

Als Alternative zum ÖV und individuellen Pkw sollen Car- und Lastenradsharing-Angebote innerhalb der Altstadt stärker ausgebaut werden.

Innovative Logistikkonzepte

Die Verkehrsplanung hat im Prozess der Altstadtrahmenplanung auch das Thema innovativer Logistikkonzepte betrachtet. Versuchsweise Ansätze in anderen Städten mit sogenannten Miko-HUBS, die die letzte Meile bis zum Endkunden auf einen Zusteller bündeln, haben jedoch bisher keinen Durchbruch erfahren. Die städtische Verkehrsplanung wird neue Konzepte, wie Sammel- und Umladestationen für Kurier-Express-Paket-Dienste (KEP-Dienste) aber weiter im Blick halten.

Lagermöglichkeiten für den örtlichen Einzelhandel außerhalb der Altstadt können ebenfalls ein Konzeptbaustein zur Verkehrsreduktion sein. Diese Idee soll zeitnah weiter geprüft werden. Zusammen mit dem Handels- und Gewerbeverein (HGV) sollen auch die Wirkungen von unabhängigen sogenannten White label Paketstationen am Rande der Altstadt abgeschätzt werden. Können sie einen Beitrag leisten, die Fahrten von Paketdienstleistern durch die Altstadt zu reduzieren? Haben sie positive oder doch negative Wirkungen auf den stationären Handel?

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof und der ZOB liegen Luftlinie etwa 500m von der Altstadt entfernt. Die Haltestellen am östlichen Altstadtrand (Neckarbrücke, Nonnenhaus, Wilhelmstraße und Stadtgraben) werden von 19 Buslinien angefahren und bieten in der Überlagerung einen 2-Minuten-Takt. Im Westen werden die Haltestellen von drei Buslinien mit vier Fahrten je Stunde erschlossen (Fahrplanänderung ab Dez. 2025).

Für Mobilitätseingeschränkte bleibt der Zugang zur Altstadt mit dem öffentlichen Verkehr durch die Topographie erschwert. Erste Ideen für alternative Mobilitätsangebote wurden bereits im Rahmenplanprozess entwickelt. So könnte eine Quartierslinie durch die Altstadt mit kleinen Micro-Bussen eine Alternative sein. Ebenso könnten E-Rikschas und Seniorentaxis das Angebot weiter ergänzen. Diese Ideen sind in den kommenden Jahren konzeptionell auf Umsetzbarkeit vertiefend zu prüfen. Autonom fahrende Bussysteme könnten dazu neue Optionen darstellen.

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Mit der Umsetzung einer autoarmen Innenstadt und der weiteren Förderung einer nachhaltigen Mobilität, wird sich die Nachfrage nach Angeboten für den Radverkehr weiter erhöhen. Bereits heute fehlen eine große Anzahl an Radabstellanlagen in der Altstadt. Um diese ressourcenschonende Entwicklung zu unterstützen, müssen an strategisch sinnvollen Punkten genügend Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Während des Planungsprozesses konnten bereits zusätzliche Standorte für Radabstellanlagen in der Neuen Straße, in der Metzgergasse, in der Froschgasse sowie Schmiedtorstraße lokalisiert werden. Diese sollen sukzessive umgesetzt werden. Hinter dem Parkhaus Altstadt Mitte soll eine Doppelstockanlage zur Erhöhung der Kapazität in der Nonnengasse vertieft geprüft werden.



Pedelec Rikscha zur Miete an der **RADSTATION**

Ferner gilt es, die Altstadt weiterhin gut mit dem Rad erreichen zu können. Teile der bestehenden Fußgängerzone sind heute für den Radverkehr freigegeben. Der Radverkehr soll auch künftig in den heutigen mit dem Rad befahrbaren Straßen fahren können. Deshalb soll die gesamte Fußgängerzone Bereich II ebenfalls für den Radverkehr frei gegeben werden. So wird eine sinnvolle und verständliche Erreichbarkeit und Routenführung innerhalb der Altstadt mit dem Rad ermöglicht.

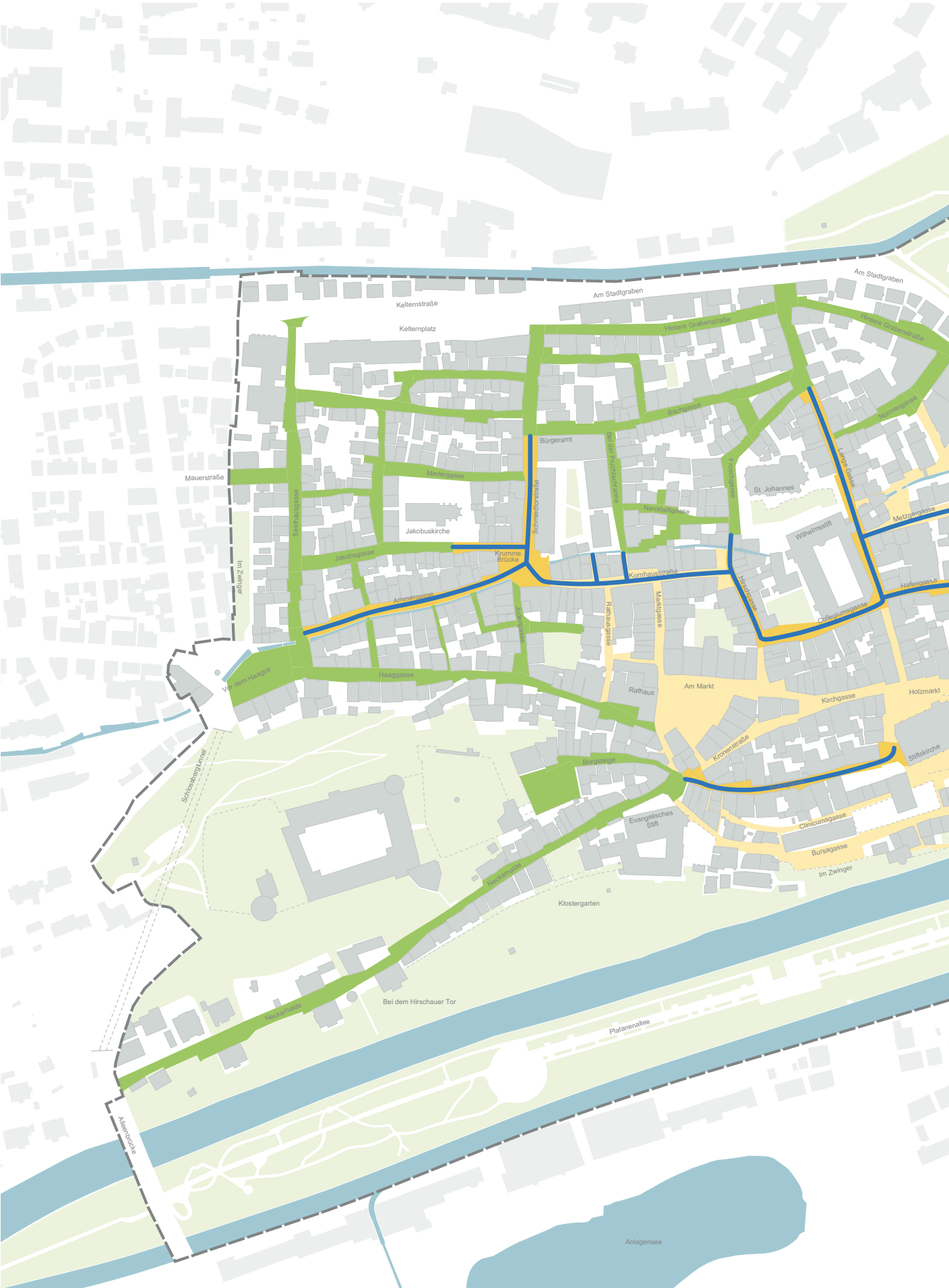
Im Rahmenplanprozess wurde ebenfalls geprüft nur einzelne Straßenabschnitten der Fußgängerzone für den Radverkehr zu öffnen. Dies würde jedoch zu einem lückenhaften Netz führen, dass nur schwer zu vermitteln wäre und eine hohe Zahl an zusätzlichen Schildern bedeuten würde. Bestehende Freigaben müssten zurückgenommen werden. Ob für die Fußgängerzone Bereich I eine zeitlich befristete Freigabe z.B. außerhalb der Geschäftszeiten vorgesehen werden könnte, soll weiter untersucht werden.

Umsetzung

Die Umsetzung des Verkehrskonzepts bedarf keiner kostenaufwendigen, nur längerfristig zu leistenden Vorarbeiten. Die Umsetzung ist eine kurzfristige Maßnahme mit hoher Wirkkraft für die Altstadt.

Umsetzungsvoraussetzung ist neben aller kommunikativen Vorarbeiten ein durchgearbeitetes System für Ausnahmeregelungen, die Einführung einer Parkzone Altstadt, eine neue Beschilderung, sowie einige erforderliche Umbauten an einzelnen Straßen. So haben z.B. die Collegiumsgasse und Hirschgasse heute ein Trennprofil, bestehend aus Fahrbahn und schmalen Gehwegen auf beiden Seiten. Ein Umbau zu einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche ist für die längerfristige Zukunft vorgesehen. Da ein niveaugleicher Umbau für die Ausweisung einer Fußgängerzone verkehrsrechtlich nicht zwingend notwendig ist, kann eine zügige mit einfachen Maßnahmen wie dem Abbau von Beschilderung, der Absenkung von Bordsteinen und dem Ausbau von Pollern erfolgen.

Wichtig erscheint es, bei der Umsetzung des neuen Verkehrskonzepts auf eine Konfliktreduzierung zwischen Rad- und Fußverkehr auf gemeinsam genutzten Flächen hinzuwirken. Hierzu sollen Kommunikations- und Kontrollmaßnahmen umgesetzt werden.



Zukunftsbild

Radverkehr

Legende:

- Radverkehr in der Fußgängerzone erlaubt
- Fußgängerzone Bestand - Bereich I
- Fußgängerzone Erweiterung - Bereich II
- Radverkehr erlaubt in verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 20 Bestand und Zukunft

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

Maßstab 0 20 40 60 m

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Öffentlicher Raum und Infrastruktur



Dichte Altstadtbebauung ohne private Freiflächen

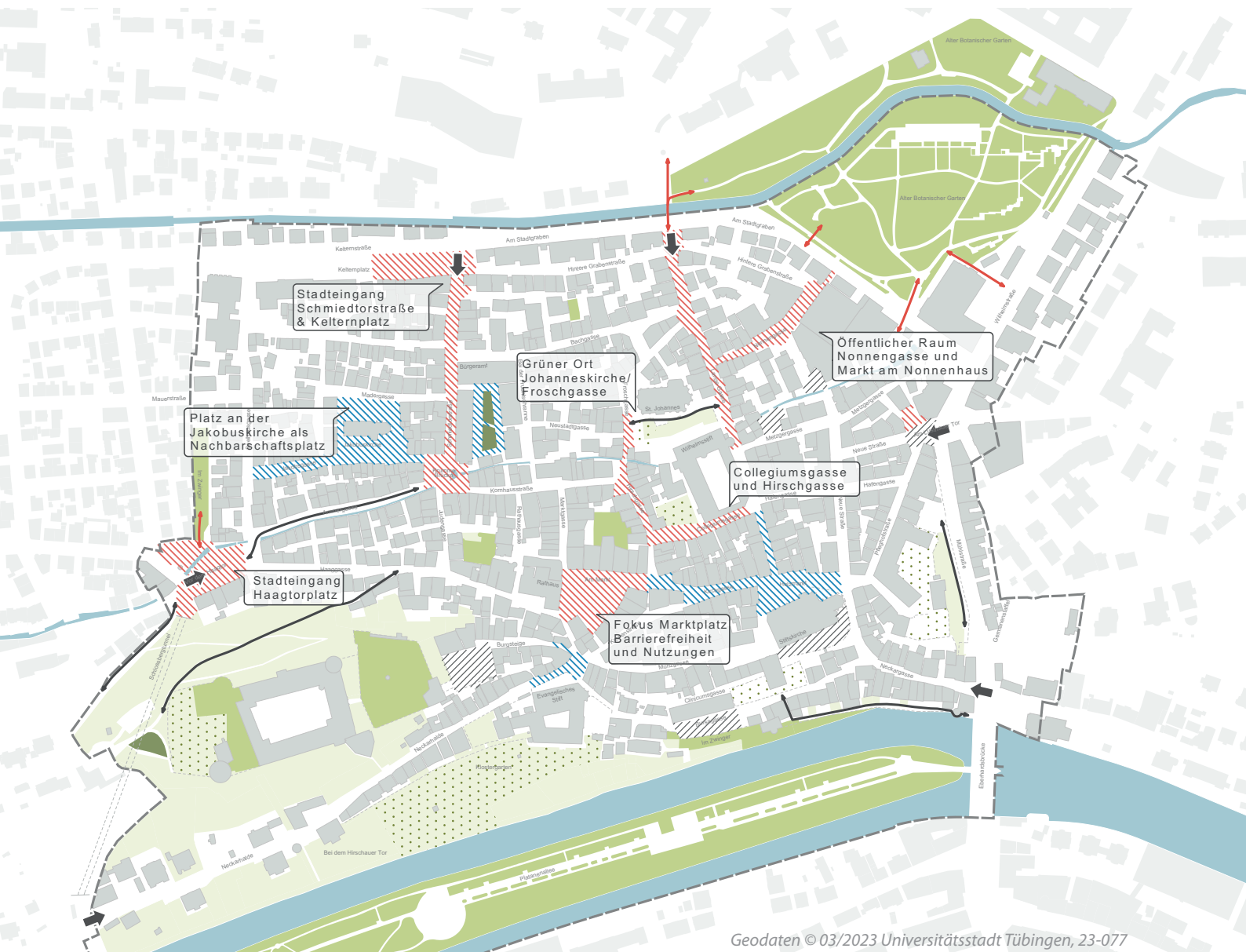
Aufgrund der engen historischen Bebauung in der Altstadt mit geringem Anteil privater Grünräume kommt den öffentlichen Räumen eine besondere Bedeutung zu. Enge Wohnungen ohne private Balkone oder Freisitze schaffen einen Bedarf nach öffentlich zugänglichen Freiräumen. Auch aufgrund immer öfter auftretender Hitzeperioden bei oft schlecht gedämmten (Dachgeschoss-)Wohnungen sollten die öffentlichen Freiräume als Rückzugsorte im direkten Wohnumfeld einen Ausgleich mit kühlendem Schatten bieten. Durch eine hohe Varianz und Vielfalt an Freiräumen können sie die unterschiedlichen Bedürfnisse und Aktivitätswünsche erfüllen. Hierzu gehören auch Orte mit Außengastronomie wie das Sommercafé am Schloss. Familien benötigen beispielsweise verkehrssichere Orte zum Spielen und Treffen. Für ältere Menschen sind Sitzmöglichkeiten und Trinkwasserspender wichtig. Andere suchen eher ruhigere Freiräume zum Erholen auf. Diese Anforderungen lassen sich auch auf die Touristen übertragen. Sie sind gleichfalls dankbar für beschattete, vielfältige und frei zugängliche Rück-

- **Öffentliche Räume und Konsumfreie Orte qualifizieren**
- **Stadteingänge in Wert setzen**
- **Grünflächen und Wasser erlebbar machen**
- **Reinigung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur gewährleisten**

zugsorte. Für die meisten Personengruppen besteht der Wunsch nach einem sauberen und gepflegten Stadtbild mit gut instandgehaltenen öffentlichen Infrastrukturen wie WCs. Erfolge bei der Graffiti-beseitigung und bei der Begegnung von Vandalismus in öffentlichen WCs sollen gesichert und weitere Verbesserungen z.B. bei der Sauberkeit des Stadtmobiliars erreicht werden. Instandhaltung, Reinigung und Pflege sind Daueraufgaben, die einen finanziellen Aufwand erzeugen.

Die Nutzung der Freiräume hat sich in den letzten Jahren deutlich intensiviert. Neben wichtigen klimatischen Rückzugsorten sind sie Orte der Begegnung, des Aufenthalts, des Feierns und der Freizeitgestaltung für Anwohnende und Besuchende. Die hohe Nutzungsintensität beschränkt sich nicht mehr auf die Monate im Sommer sondern erstreckt sich zunehmend auf die kälteren Jahreszeiten.

Zusätzlich zur Angebotsvielfalt ist auch die Qualität der Gestaltung und die Zugänglichkeit für alle von Plätzen, Grünräumen, Fußgängerzonen und anderen Straßenräumen bedeutsam. Neben der attraktiven Gestaltung der Stadteingänge wirkt sich ein ansprechend gestalteter öffentlicher Raum, mit genügend Platz zum Flanieren und Bummeln, positiv auf das Erlebnis Einkaufen aus. Besonders in diesen Bereichen ist auf eine ausgewogene Balance zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten, den Nutzungen im Erdgeschoss mit ihren Auslagen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums zu achten. Die Gastronomie belebt den öffentlichen Raum, soll ihn aber nicht dominieren. Die vorgesehene Ausweitung der Fußgängerzone unterstützt die Aufenthaltsqualitäten.



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Zukunftsbild Öffentlicher Raum

¹ Stadtplan Tübingen

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➔ Fußwegeverbindung aufzuwerten ➔ Bestehende besondere Fußwegeverbindungen ➔ Bestehende Eingänge in die Altstadt /// Handlungsschwerpunkt Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums /// Potenzialraum Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums /// Bestandspflege öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> ■ Öffentlich zugängliche Freiflächen ■ Aufzuwertende Freiflächen ■ Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum | <ul style="list-style-type: none"> --- Abgrenzung Planungsgebiet --- Mauern und Höhenunterschiede¹ ■ Gebäude (Bestand) ■ Besondere Nutzungen ■ Grünflächen (Bestand)¹ ■ Gewässer |
|---|--|--|

Ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial bieten für die Altstadt der Neckar, die Ammer im Botanischen Garten sowie der Ammerkanal. Neue Zugänge und Aufenthaltsmöglichkeiten könnten die Aufenthaltsqualität erhöhen und im Sommer für eine weitere Abkühlung sorgen. Auf ausgewählten Plätzen könnten Trinkwasserbrunnen oder Wasserspiele einen zusätzlichen Beitrag leisten. Zusätzliche **vertiefende Ideenskizzen** zu besonderen Plätzen und Orten zeigen mögliche Entwicklungs- und Gestaltungsansätze auf.

→ vgl. Exkurs Vertiefende Ideenskizzen Öffentlicher Raum

Das Zukunftsbild zeigt das Netz von Freiräumen und den identifizierten Handlungsbedarf bei Oberflächengestaltungen und der Aufwertung des öffentlichen Raums. Eine barrierefreie, zumindest barrierearme Gestaltung ist dabei als Grundverständnis inklusiver Orte zu beachten. Durch den geringen Grünraumanteil in der Altstadt bietet die Öffnung von Freiflächen in institutionellem Eigentum, neben der Aufwertung von Straßen und Plätzen, eine zusätzliche Möglichkeit, den Anwohnenden und Besuchenden neue Erholungs- und Aufenthaltsbereiche

anzubieten. Die Verbesserung bestimmter Fußwegeverbindungen beispielsweise in den Botanischen Garten vervollständigen das Freiraumgerüst.



Holzmarkt als einer der zentralen Plätze und Treffpunkt in der Altstadt

Vertiefende Ideenskizzen Öffentlicher Raum

Vertiefung der Profile, Herausforderungen,
Handlungsansätze

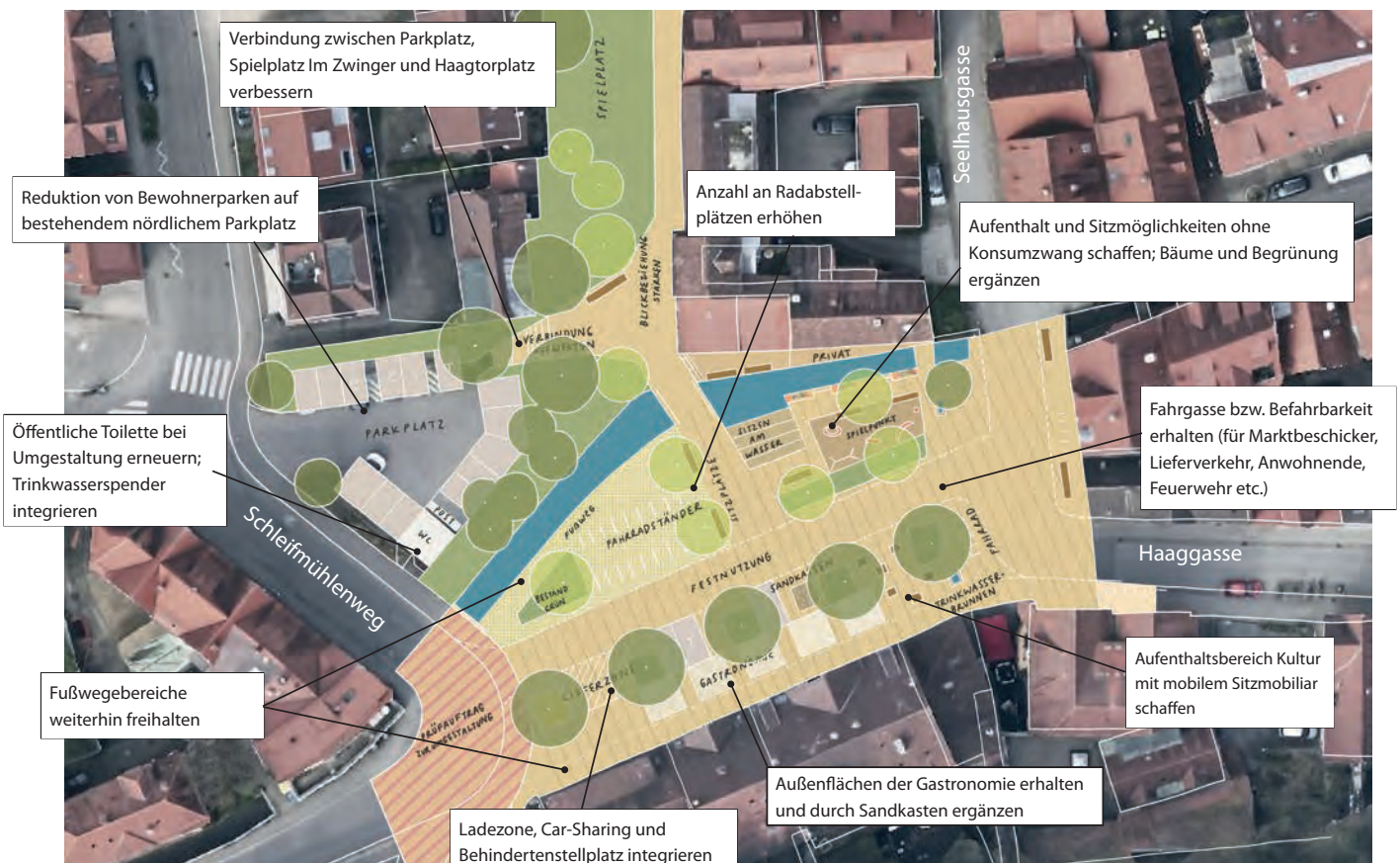
Ideenskizze

Haagtorplatz

Profil: Besondere Zugänge in die Altstadt

Situation heute: Das Haagtor, benannt nach dem nicht mehr bestehenden mittelalterlichen westlichen Stadttor, ist ein wichtiger Eingang in die Altstadt mit einer hohen Nutzungs- und Verkehrsintensität. Heute wird der Platz in erster Linie als Parkplatz, vorwiegend für Bewohner:innen (19 Bewohnerparkplätze, 2 Car-Sharing-Parkplätze, 1 Behindertenparkplatz), genutzt. An den Rändern sind Fahrradabstellplätze installiert. Eine zentrale Fahrgasse ermöglicht die Durchfahrt bzw. die Ein- und Ausfahrt in die Seelhausgasse, die Ammergasse und die Haaggasse. Sie sichert die Erreichbarkeit der westlichen Altstadt für den Lieferverkehr, die Marktbesicker sowie für Bewohner:

und Notverkehre. Zudem führt eine Hauptverkehrsachse für den Fuß- und Radverkehr vom Schloßberg tunnel und dem Schleifmühlenweg kommend über den Platz. Auf der mit Bäumen beschatteten Südseite finden sich in den Erdgeschossen eine Gastronomie, das Kino Atelier mit dem Café Haag, ein Eiscafé sowie ein Friseur. Im Norden bildet



Konzeptionelle Skizze der Umgestaltungsideen

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Orthophoto © 03/2024 geoplana Ingenieurgesellschaft mbH / Universitätsstadt Tübingen



Ideenskizze



der Ammerkanal den Abschluss. Über eine Fußgängerbrücke erreicht man den ruhig gelegenen kleinen Park im ehemaligen Zwinger mit seinem beliebten Kinderspielplatz. Nordwestlich des Ammerkanals befindet sich eine Parkplatzfläche für Bewohnende und Kurzzeitparkende (kleiner Haagtorplatz).

Ausweitung der Sitzbereiche zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität

Zielbild: Mit der Neuordnung des Platzes soll die Aufenthaltsqualität erhöht und ein attraktiver Altstadteneingang geschaffen werden. Die Zweiteilung des Platzbereichs mit der mittig liegenden Fahrgasse soll beibehalten bleiben. Eine Reduktion von Stellplätzen auf der Südseite des Platzes könnte den Erdgeschossnutzungen mehr Raum für Außengastronomie oder mobile Sitzelemente bieten. Auch eine Ladezone, Car-Sharing-Standorte und Behindertenstellplätze könnten ergänzt werden. Nördlich der Fahrgasse kann das Angebot von Fahrradabstellplätzen erweitert werden. Zwischen Brücke und Seelhausgasse könnte zukünftig ein neuer Treffpunkt und Begegnungsort ohne Konsumzwang entstehen – mit Sitzmöglichkeiten am Ammerkanal, einzelnen Spielgeräten, Bänken und mehr Begrünung. Eine durchgehende barrierefreie Oberflächengestaltung im gesamten Platzbereich würde eine temporäre Nutzung der Fahrgasse für Feste und Veranstaltungen ermöglichen. Neben dem vorhandenen Laufbrunnen soll es auf dem Platz auch eine Trinkwasserzapfstelle geben.

Mögliche Entwicklungsansätze

- Erhalt der Durchwegung für Kfz- und Radverkehr in der Platzmitte
- Neuordnung der Parkplätze zugunsten einer Lieferzone und erweiterten Vor- und Aufenthaltszonen für die Erdgeschossnutzungen im Süden und entlang des Ammerkanals
- Erhalt des Baumbestands und Ergänzung von Begrünung auch mit Bäumen
- Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze
- Gestaltung eines neuen Treffpunkts mit Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang
- Sichtbarkeit zum Ammerkanal verbessern und ggf. Zugang zum Wasser schaffen
- Einrichten einer Trinkwasserzapfstelle
- Gestaltung aufbauend auf Erfahrungen temporäres Projekt Haagtorspace
- Erneuerung Toilette am Haagtor



„Haagtorspace“ im Rahmen der Probiererle mit Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang



Seit 2022 sind die Parkplätze im Sommer stark reduziert. Über eine temporäre Bespielung ist ein beliebter Aufenthalts- und Aktivitätsort entstanden. Eine Initiativegruppe hat diesen „Haagtorspace“ ins Leben gerufen und kuratiert, die Stadtverwaltung hat das Projekt mit dem Verfügungsfond „Probiererle“ unterstützt. Bis zu einer grundhaften Überplanung entsprechend der Ideenskizze soll die Sommernutzung in einer Partnerschaft von Stadtverwaltung und Initiativegruppe wiederholt werden.

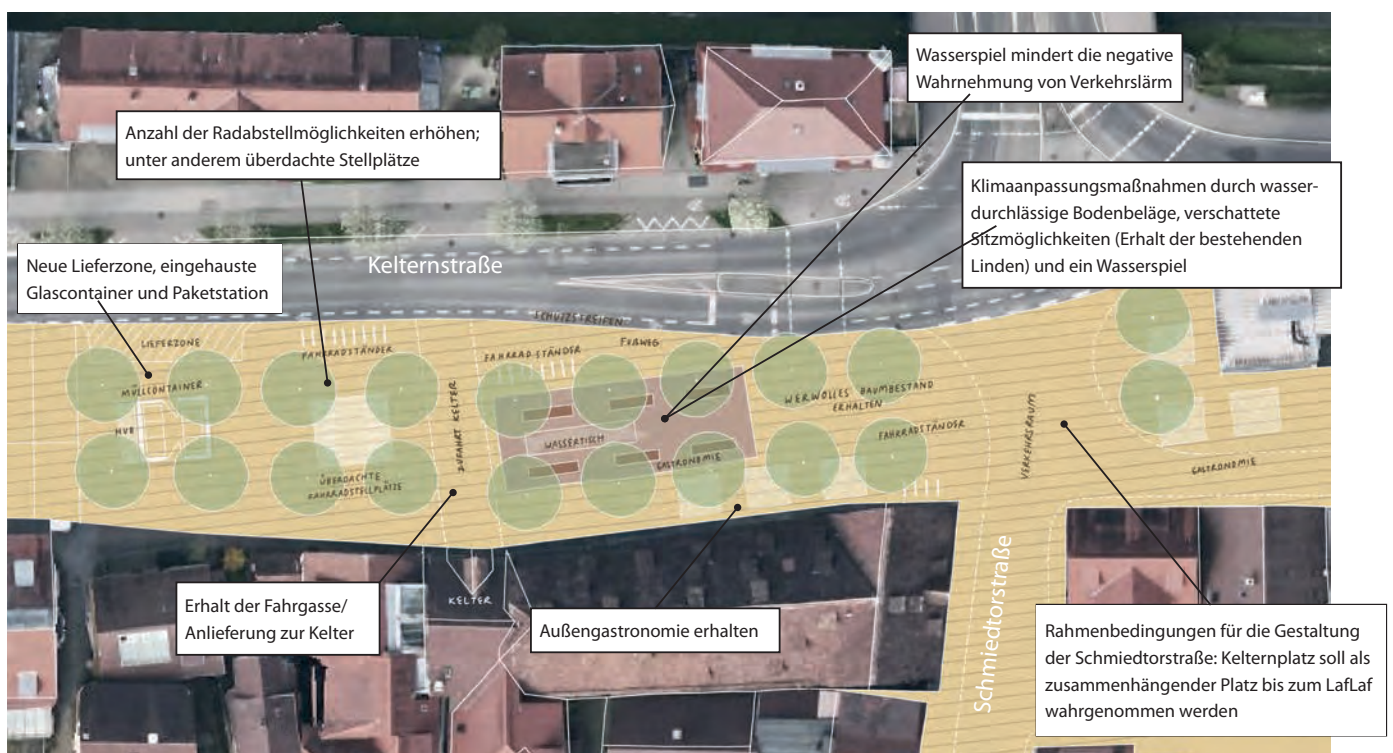
Ideenskizze

Kelternplatz

Profil: Urbane Plätze zum Verweilen

Situation heute: Der Kelterplatz bildet den nördlichen Eingang in die Altstadt. Die direkte Straßenangrenzung sowie die komplexe Kreuzungssituation verursachen störenden Straßenlärm und bestimmen stark die Raumwirkung. Der Platz selbst ist durch einen schattenspendenden Baumbestand mit Linden geprägt. Die heutige Gestaltung stammt aus den 1970er/80er Jahren und weist Unterhaltungsrückstände und unebene Oberflächen aus. Auch wenn ursprünglich diese Gestaltung bis zur östlichen Gebäudekante gedacht war, prägt die verkehrliche Ausbildung des Kreuzungsbereichs den Raum. In Umsetzung des aktuellen Verkehrskonzepts ist vorgesehen, die Schmiedtorstraße mit weitergehender Verkehrsberuhigung umzugestalten. Perspektivisch sind auch Änderungen an der Einmündung in die Schmiedtorstraße möglich. Dann besteht das Potenzial, den Platz in seiner ursprünglichen Ausdehnung zu entwickeln.

Auf den ersten Blick wirkt der Platz sehr ruhig. Bei genauerer Betrachtung offenbaren sich jedoch zahlreiche Nutzungen, die mit einigen Herausforderungen und potenziellen Konflikten einhergehen. Die Kelter mit einer ansprechenden Außengastronomie zieht Besucher:innen an und soll erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Dabei muss auch die Zufahrt zum angrenzenden aktiven Kelterbetrieb bestehen bleiben. Angrenzend befinden sich einzelne Wohngebäude, vor denen Altglas-Container und Fahrradstellplätze positioniert sind. Beide Ausstattungen sollen weiterhin auf dem Platz zu finden sein. Um die bestehenden Bäume befinden sich Abgrenzungen mit Holzbalken als Sitzgelegenheiten, die besonders zur Mittagszeit genutzt werden, jedoch erneuerungsbedürftig sind.



Konzeptionelle Skizze der Umgestaltungsideen

Orthophoto © 03/2024 geoplana Ingenieurgesellschaft mbH / Universitätsstadt Tübingen

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Ideenskizze

Mögliche Entwicklungsansätze

- Gestaltung und Realisation der Kreuzung analog zum Lustnauer Tor bis Kelternstraße/Am Stadtgraben
- Erweiterung der Ausdehnung des Platzes über Schmiedtorstraße hinweg bis zur östlichen Gebäudekante durch einheitliche Oberflächengestaltung
- Erhalt der Anlieferung und Sicherung der Arbeitsbereiche der bestehenden aktiven Kelter
- Sicherung und Ausbau der Außengastronomie des Restaurant Liquid Kelter
- Aufwertung des Aufenthaltsbereich ohne Konsumzwang mit Bänken
- Steigerung der sommerlichen Aufenthaltsqualität durch Wasserspiel (hierdurch Lärmreduktion und Kühlung)
- Fußgängergerechte Konzeption sowie erschwerte Durchfahrt für den Radverkehr, Berücksichtigung Radverkehr auf Kelternstraße
- Integration eines „Mobilitäts-Hubs“ inkl. Lieferzone, und (überdachte) Fahrradstellplätze
- Überprüfung unterflurige Altglascontainer

Neben der Platznutzung ist der Kelternplatz auch ein wichtiger Durchgangsort für den Fuß- und Radverkehr. Insbesondere der Radverkehr wird allerdings als störend empfunden – sowohl für die Außengastronomie als auch für den Fußverkehr. Dieser Konflikt wird auch durch den Schutzstreifen für den Radverkehr entlang der Kelternstraße nicht entschärft, da dieser als unsicher wahrgenommen wird.

Zielbild: Ziel der Neugestaltung ist es, einen urbanen Platz zum Verweilen zu schaffen, der den verschiedenen Nutzungen und Anforderungen gerecht wird. Die verkehrsrechtlichen Regelungen der Schmiedtorstraße und Kelternstraße sowie eine perspektivische Anpassung der Einmündung sind im weiteren Prozess zu prüfen.

Ideenskizze

Platz an der Jakobuskirche

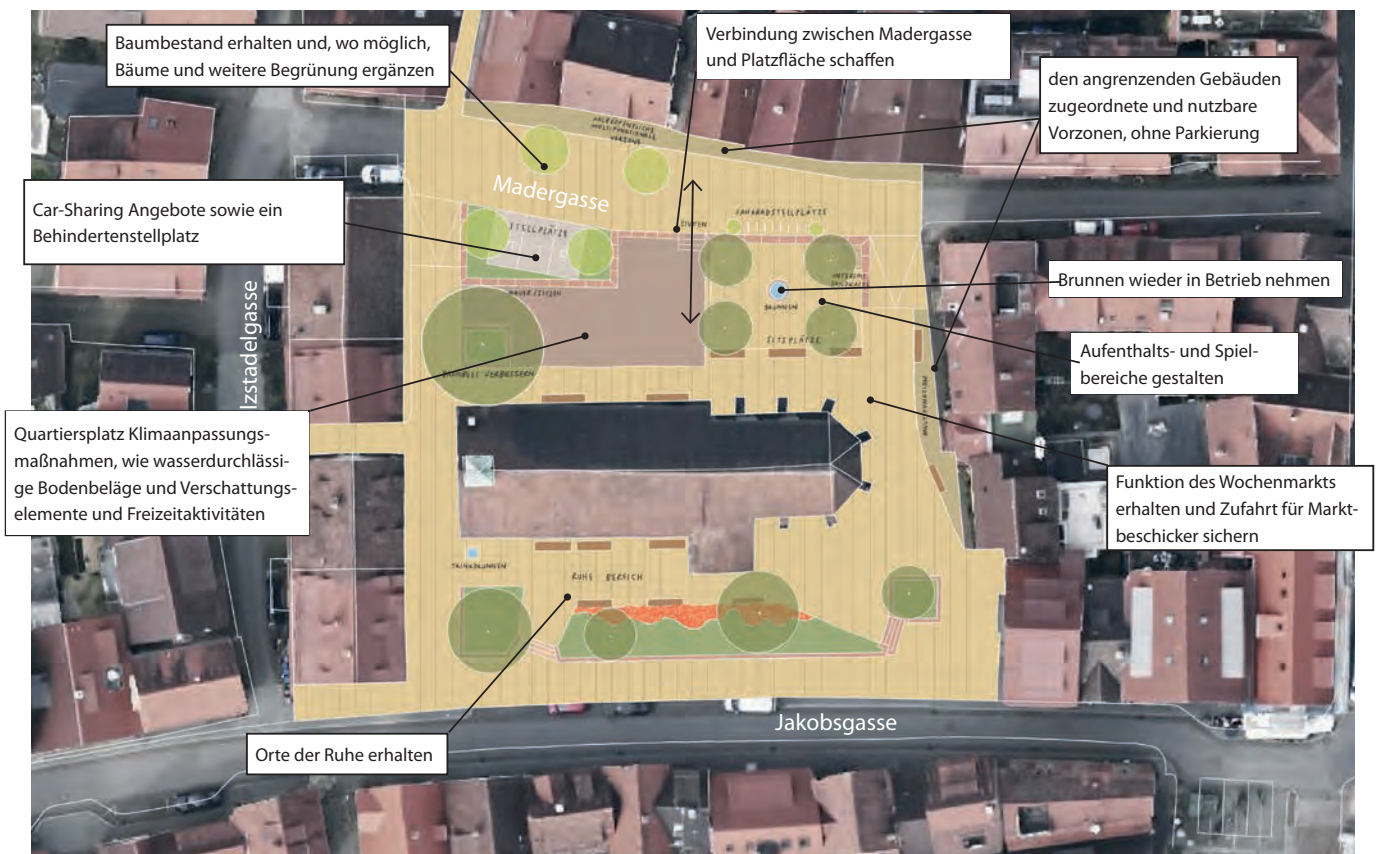
Profil: Ruhige Plätze mit Nachbarschaftscharakter

Situation heute: Die Jakobuskirche befindet sich im ruhigen, vorwiegend von Wohnnutzung geprägten, westlichen Teil der Altstadt. Der öffentliche Raum um die Jakobuskirche ist durch einen Höhenunterschied von der verkehrsberuhigten Madergasse getrennt. Samstags findet hier der Wochenmarkt statt, der am Standort verbleiben soll. Die Kirchengemeinde selbst veranstaltet regelmäßig ein Kirchcafé auf dem Platz oder nutzt ihn für Feste. Insgesamt hat der Ort eine hohe Bedeutung für das soziale Miteinander im Quartier. So wird oftmals die Mittagspause auf den Bänken unter dem alten Baumbestand verbracht und der Niveauunterschied zur Straße bietet einen sicheren Spielbereich für Kinder. Ein alter Gummibelag erinnert an ehemalige Spielgeräte, während ein Interimssandkasten heute noch sehr gut angenommen

wird. Ein skulpturaler Brunnen ist raumprägend, jedoch außer Betrieb.

In der nördlich liegenden Madergasse befinden sich insgesamt zehn Bewohnerstellplätze mit begleitenden Parksuchverkehren. Dies wirkt sich auf die Qualität des Platzes aus. Neben den Stellplätzen befinden sich einige Fahrradstellplätze entlang des Niveausprungs.

Zielbild: Durch einige Unterhaltungsmaßnahmen und punktuelle Möblierungsergänzungen- auch Sandspiel- könnte es bereits zu einer spürbaren Qualitätsverbesserung kommen und der Charakter als Nachbarschaftsplatz hervorgehoben werden. Besonders die Multifunktionalität des Platzes soll dabei gestärkt werden. Zu prüfen wäre



Konzeptionelle Skizze der Umgestaltungsideen

Orthophoto © 03/2024 geoplana Ingenieurgesellschaft mbH / Universitätsstadt Tübingen
Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Ideenskizze

Mögliche Entwicklungsansätze

- Bestandsorientierte Unterhaltungsmaßnahmen
- Entwicklung und Erhalt des Nachbarschaftscharakters
- Erhalt der Multifunktionalität des Platzes – insbesondere bzgl. des Markts bzw. der Festnutzung
- Klimaanpassungsmaßnahmen in Form von wasserdurchlässigen Belägen, Brunnen und Bäumen
- Neuordnung des Bewohnerparkens zugunsten der Gestaltung und Begrünung der privaten Vorzonen ohne Parken
- Erhalt und Ergänzung des Baumbestands
- Südlicher Teil als Ort der Ruhe bewahren

eine Erneuerung des Bodenbelags durch wasserdurchlässige, jedoch befahrbare Materialien. Als kurzfristige Maßnahmen könnten der Brunnen reaktiviert und einige Sitzmöglichkeiten erneuert werden. Durch die Aufgabe von zehn Bewohnerstellplätzen am Vorplatz zugunsten eines Angebots an Car-Sharing und eines Behindertenstellplatzes sowie die Bepflanzung mit neuen Bäumen könnten die Qualitäten des Platzes weiter erhöht werden. Um die heutige Nutzung der Vorzonen durch die Anlieger zu intensivieren, sollten die Vorzonen als Sondernutzungsflächen kenntlich gemacht werden. Sie sollen Raum zum Sitzen, Gärtnern, Spielen oder Basteln bieten, Parken soll hier zukünftig nicht mehr stattfinden.



Muschelbrunnen

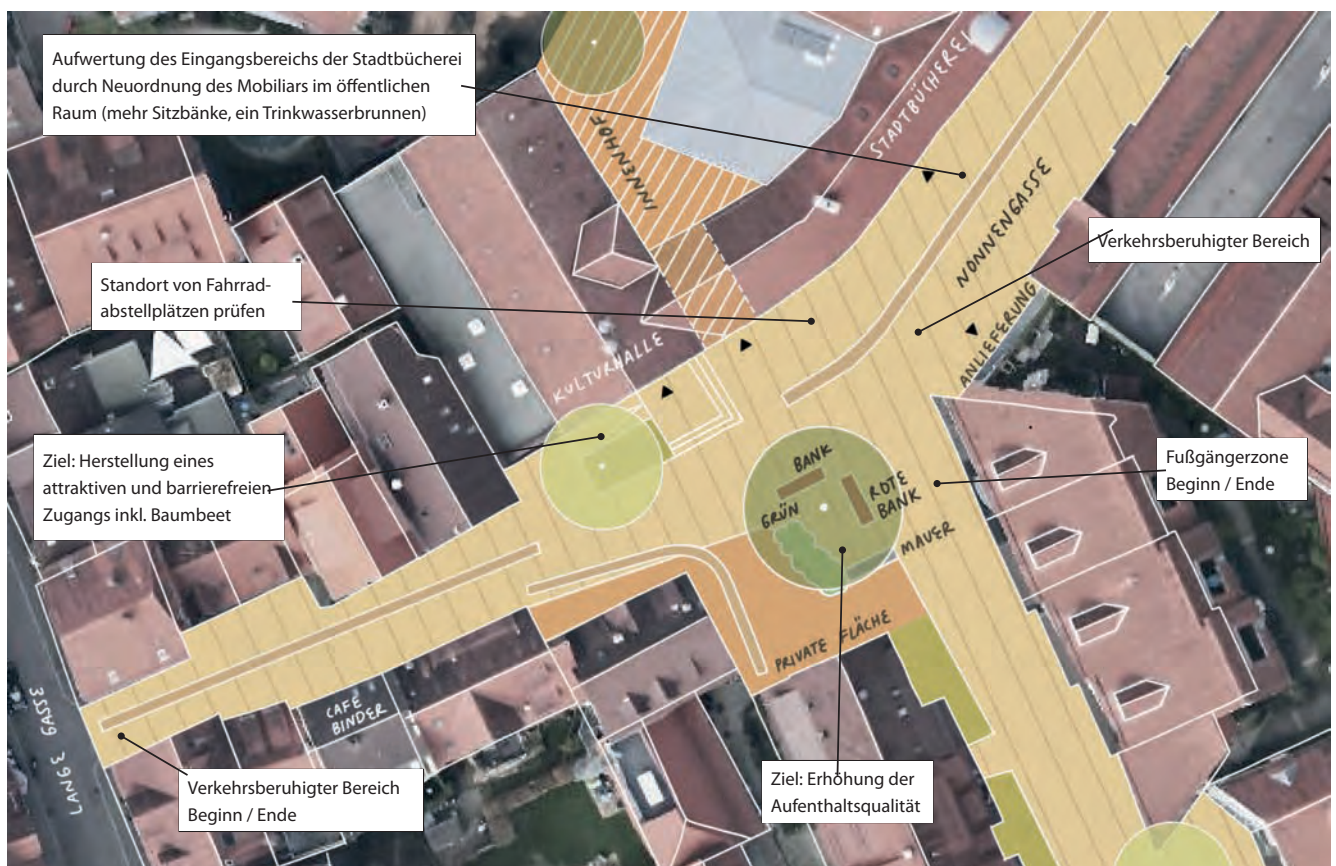
Ideenskizze

Nonnengasse

Profil: Kleine Ruheorte

Situation heute: Die Flächen der Nonnengasse sind durch verkehrliche Nutzungen geprägt und weisen wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Wesentliche Anliefererverkehre der nordöstlichen Altstadt, insbesondere zum Markt am Nonnenhaus führen durch die Hintere Grabenstraße in die Nonnengasse. Gegenüber dem Eingang der Stadtbücherei liegt die zentrale Anlieferung. Direkt vor dem Ausstellungsraum der Kulturhalle befinden sich insgesamt 5 Bewohnerstellplätze. Durch diese wird der Eingang in die Kulturhalle verdeckt, sowie ein stufenloser Eingang durch ergänzende Rampe verhindert. Große Müllsammelbehälter an verschiedenen Stellen in der Nonnengasse werden ebenfalls als störend empfunden. Zudem werden private Stellplätze angrenzender Grundstücke hierüber angefahren.

Zielbild: Verbunden mit einer allgemeinen Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Nonnengasse sollen besonders die Eingangsbereiche zu Stadtbücherei und Kulturhalle verbessert und sichtbarer werden. Die Zufahrt zu privaten Parkplätzen muss dabei weiterhin gewährleistet bleiben. In einem ersten Schritt sollen die bestehenden öffentlichen Bewohnerstellplätze entfallen. Dadurch besteht die Chance zur Gestaltung eines barrierefreien und einladenden Zugangs in die Kulturhalle. Die Entsiegelung von Teilflächen, die Pflanzung eines Baums sowie zusätzliche Sitzmöglichkeiten können zusammen mit einer barrierearmen Oberflächengestaltung (wie Lange Gasse, Metzgergasse, etc.) perspektivisch die Aufenthaltsqualität weiter verbessern. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten sollen das Angebot ergänzen.



Konzeptionelle Skizze der Umgestaltungsideen

Orthophoto © 03/2024 geoplana Ingenieurgesellschaft mbH / Universitätsstadt Tübingen
Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Ideenskizze

Hortus Medicus

Profil: Potenzialfläche - Freifläche in institutionellem Eigentum

Situation heute: Der zweite botanische Garten Tübingens existiert heute nicht mehr. Der als „Hortus Medicus“ bezeichnete Garten wurde im 16. Jahrhundert hinter der Alten Aula, zwischen Clinicums- und Bursagasse, im Bereich eines heutigen asphaltierten Platzes angelegt. Auch befindet sich dort heute eine Heizzentrale der Universität, die perspektivisch entfallen kann. Die Liegenschaft gehört zur Universität und ist im Eigentum des Landes. Zugänglich ist der Bereich von der Clinicumsgasse aus.

Zielbild: Mit einer Neugestaltung kann ein geschichtlicher Ort erlebbar und in Wert gesetzt werden. Der wertvolle Baumbestand soll bei einer Umgestaltung erhalten bleiben und die Flächen gärtnerisch angelegt werden. Die neue Gestaltung soll den Bezug zum historischen Garten

herstellen. Anforderung ist dabei eine hohe Gestaltungsqualität. Sie wird einer intensiven gärtnerischen Pflege bedürfen.

Der ehemalige Hortus Medicus soll zukünftig mit hoher Aufenthaltsqualität tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die grüne Oase mitten in der Altstadt soll dabei das Angebot an ruhigen Orten zur Erholung und Entspannung ergänzen. Laute Aktivitäten sollen dagegen vermieden werden. Land und Universität haben Interesse am Projekt signalisiert, die zwischenzeitlich gedachte Finanzierung über den städtischen Haushalt ist derzeit nicht absehbar. Eine Ausführung nach Rückbau der Heizzentrale wird angestrebt.



Historische Abbildung Hortus Medicus



Darstellung Planstadt Senner 2020

Ideenskizze

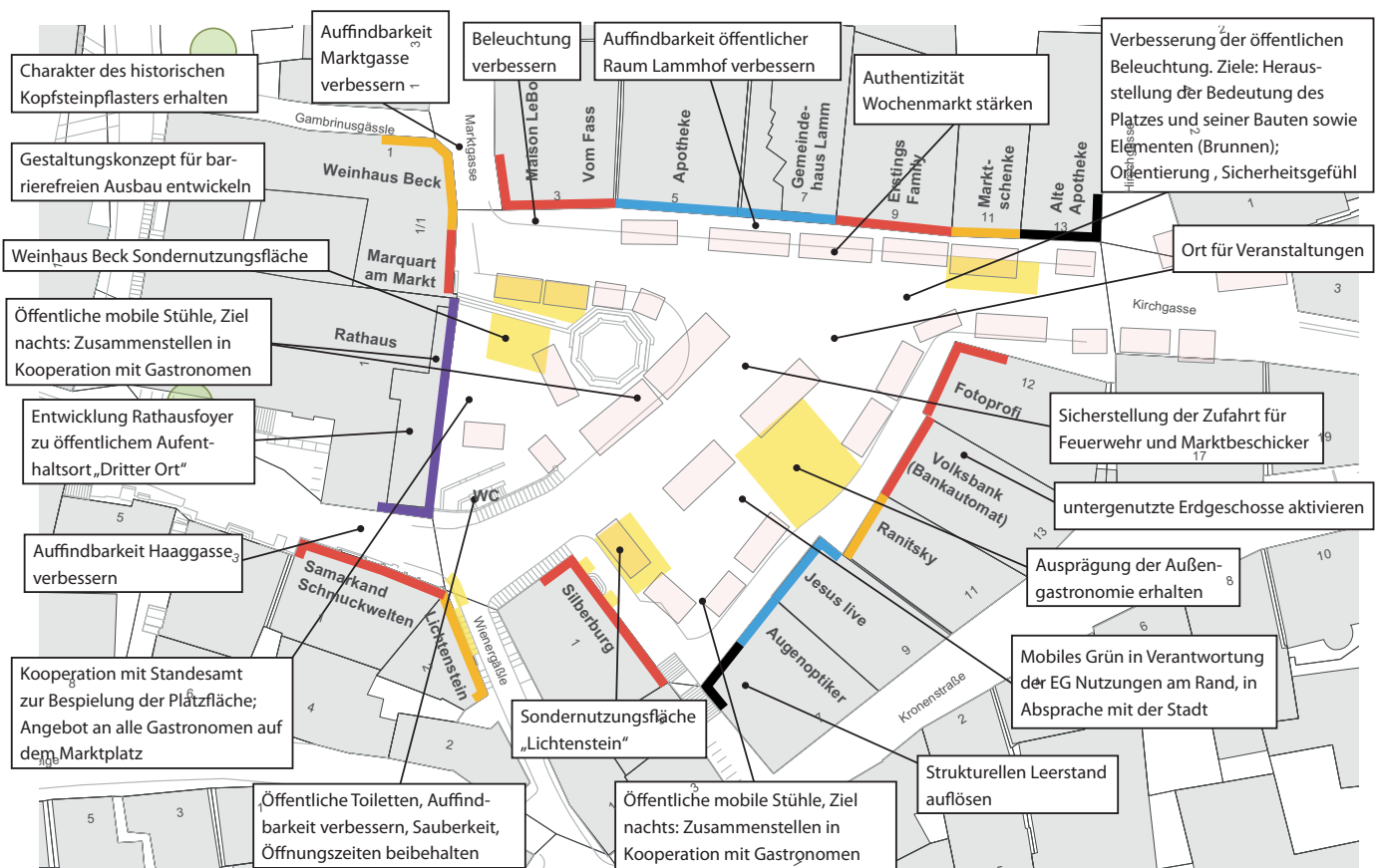
Marktplatz

Profil: Zentrale öffentliche Plätze

Der Marktplatz in Tübingen und seine umgebenden Gebäude bilden den zentralen Ort für Feste, Versammlungen und Märkte der Stadt und ihrer Stadtgesellschaft sowie das politische Zentrum. Mit seinen historischen und repräsentativen Gebäuden, insbesondere dem Historischen Rathaus, der Platzanlage und dem Neptunbrunnen, ist er das Herzstück der Stadt. Hier treffen unterschiedliche Nutzungsanforderungen und Erschließungsaufgaben aufeinander. Die diagonale Wegebeziehung zwischen Kirchgasse und Marktsteige/Haaggasse prägt die Platznutzungen maßgeblich. Die unzureichende Auffindbar-

keit der Haaggasse und Marktsteige führt jedoch dazu, dass die Fußgängerfrequenzen ab dem Marktplatz in Richtung Westen abnehmen, wie eine Erhebung zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2018 zeigte.

Als zentraler Veranstaltungsort für bedeutende städtische Ereignisse und Märkte wie Chocolar, UPM und das Stadtfest dient der Marktplatz als Ort der Identität. Da die Veranstaltungen auf dem Marktplatz mehrjährige Planungsicherheit benötigen, müssen Sanierungsüberlegungen daher rechtzeitig kommuniziert werden.



Legende / EG Nutzungen

- | | | | |
|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Handel | Dienstleistung / Soziales | Leerstand | Gebäude (Bestand) |
| Gastronomie | Öffentliche Einrichtung | Sondernutzungsfläche | Topographie (Kataster) |
| | | Marktstände | Katastergrundlage |

Verortung der Rahmenbedingungen und Ziele

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Grundsätze Marktplatz:

- Rathaus und Marktplatz sind die zentralen, öffentlichen Orte der Stadt.
- Die multifunktionale Platzgestaltung wird bewahrt und ermöglicht Nutzungsfreiheit. Sie wird barrierefrei, dabei erhält sie ihren historischen Charme.
- Der Wochenmarkt (Mo, Mi, Fr) bleibt erhalten und soll über innovative Konzepte lebendig bleiben.
- Randnutzungen benötigen eine Stärkung, aktives Ansiedlungsmanagement und Dialog mit den Eigentümern sind dabei wichtige Instrumente.
- Rand- und Platznutzungen ergänzen sich und können mit dem Markt und sonstigen temporären Nutzungen koexistieren.
- Der Platz vermittelt ein positives Aufenthalts- und Sicherheitsempfinden.
- Öffentliche Ausstattungen werden instandgehalten und sind gut auffindbar.

Der Laufbrunnen auf dem Platz ist das einzige fest installierte Element, wodurch die Multifunktionalität des Platzes gewährleistet ist. Durch das vorhandene Granitgroßkopfpflaster ist der Marktplatz jedoch nicht barrierefrei betretbar, die nördliche und südöstliche Platzkante zusätzlich durch abgesetzte Gehwege gekennzeichnet. Der Bereich vor dem Rathaus ist aus topografischen Gründen etwas angehoben, durch ein mit abgeschliffenen historischen Pflastersteinen besetztes Band ist es dennoch barrierefrei zugänglich.

In den letzten Jahren kam es zu Funktionsverlusten, unter anderem wurden die Bankfilialen der Kreissparkasse und Volksbank geschlossen, heute sind hier nur noch Bankomaten vorhanden. Auch die Mayer'sche Apotheke steht leer, ebenso wie das Gebäude an der Südostecke neben dem Optiker aufgrund baulicher Probleme.

Die bestehenden Gastronomien sind bei den Besucherinnen und Besuchern sehr beliebt, teilweise ist das Mobiliar jedoch dem Ort nicht angemessen und sollte dem Gestaltungskonzept angepasst werden. Aufgrund von Märkten und Veranstaltungen muss das Mobiliar täglich vollständig weggeräumt werden. Neben dem ausreichend vorhandenem gastronomischen Angebot fehlt es an Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang. Die Platzbeleuchtung wird als zu punktuell, zu dunkel und ungleichmäßig wahrgenommen, was das Sicherheitsgefühl beeinträchtigt. Zudem stellt die Lärmbelastung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Obergeschosse ein Problem dar.

Um für künftige Entwicklungsprozesse die funktionalen Anforderungen und Zielstellungen im Blick zu haben, wurden diese in der Rahmenplanung zusammengetragen. Es wird deutlich, dass ein ganzes Bündel von Maßnahmen zur Stärkung des Marktplatzes führt. Diese beziehen sich auf den öffentlichen Platzraum selbst aber auch auf die angrenzenden Gebäude und Nutzungen.



Marktplatz als Treffpunkt und Herz der Altstadt

Der Marktplatz muss seine Funktion als Agora der Stadt erfüllen können, ein Ort für Veranstaltungen, politische Versammlungen und den Handel. Der öffentliche Raum soll von festen Möblierungen oder Gestaltungselementen freigehalten werden, damit er weiterhin multifunktional bespielt werden kann. Temporäre Möblierung, beispielsweise vor dem Rathaus, könnten ergänzende Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang bieten. Als eine Sofortmaßnahme sollen im Frühjahr 2025 erste Stühle aufgestellt werden.

Die Oberfläche des Platzes soll in Zukunft barrierefrei werden. Dies könnte im Zuge eines geplanten Fernwärmeausbaus erfolgen. Dabei sollen insbesondere die umlaufenden Gehwege niveaugleich an den restlichen Platz angepasst werden. Die historischen Pflastersteine sollen dabei nach Möglichkeit begradigt und wieder eingebaut werden.

Durch die hohe Nutzungsdichte auf und um den Platz kommt es zeitweise zu Nutzungsüberlagerungen, insbesondere zwischen Veranstaltungen auf dem Platz und den Randnutzungen, die für Auslagen, Schaufensterbereiche oder Außengastronomie auf Teile des öffentlichen Raums angewiesen sind. Hier ist ein kontinuierlicher Abstimmungs- und Aushandlungsprozess der Akteure zusammen mit den Altstadtkümmerern (Marktmeisterin, Fachabteilung Ordnung und Recht) erforderlich. Das Gleichgewicht der Interessen, die Minimierung von Konflikten und wenn möglich die Schaffung von Synergien sind übergeordnete Zielstellungen. Sicherheitsrelevante und funktionserhaltende Rahmenbedingungen, wie Rettungsgassen oder Zufahrten müssen dabei gewährleistet werden.

Das Historische Rathaus ist kommunaler Identifikationsort. Hier tagen der Gemeinderat und sonstige kommunale Gremien, hier heiraten die Tübingerinnen und Tübinger, auch werden im Rathaus Wahlen durchgeführt. Das bereits heute öffentliche Rathausfoyer bietet mit einfachen Mitteln die Chance, künftig als „Dritter Ort“ genutzt zu werden und einen Beitrag zum sozialen Miteinander ohne

Konsumzwang zu leisten. Hierbei sollte der Laubengang z.B. für Hochzeiten mit Stehempfang in die Überlegungen einbezogen werden.

Die Wirkung des Marktplatzes bei Dunkelheit sollte überprüft werden. Das Raum- Orientierungs- und Sicherheitsgefühl könnte über Beleuchtungsergänzungen verbessert werden. Hiervon profitieren auch die abendlichen Randnutzungen. Die erst vor wenigen Jahren grundinstandgesetzte öffentliche Toilettenanlage soll besser gereinigt und instandgehalten werden. Hierzu hat es bereits organisatorische Veränderungen gegeben, sodass Verunstaltungen durch Graffitis reduziert und ein gepflegter Gesamteindruck erreicht werden konnte. Die 24h/7 Tage Öffnungszeiten ohne Zugangskontrolle konnten bisher beibehalten werden. Dies ist nun zu sichern. Ggf. muss über eine Nachtschließung oder Zugangskontrolle erneut nachgedacht werden. Die Auffindbarkeit sollte weiter verbessert werden.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Barrierefreiheit gewährleistet ist und die Vielfalt an Nutzungen erhalten bleibt.



Sommerabend auf dem Marktplatz



Protestveranstaltung auf dem Marktplatz



chocolART

Ideenskizze

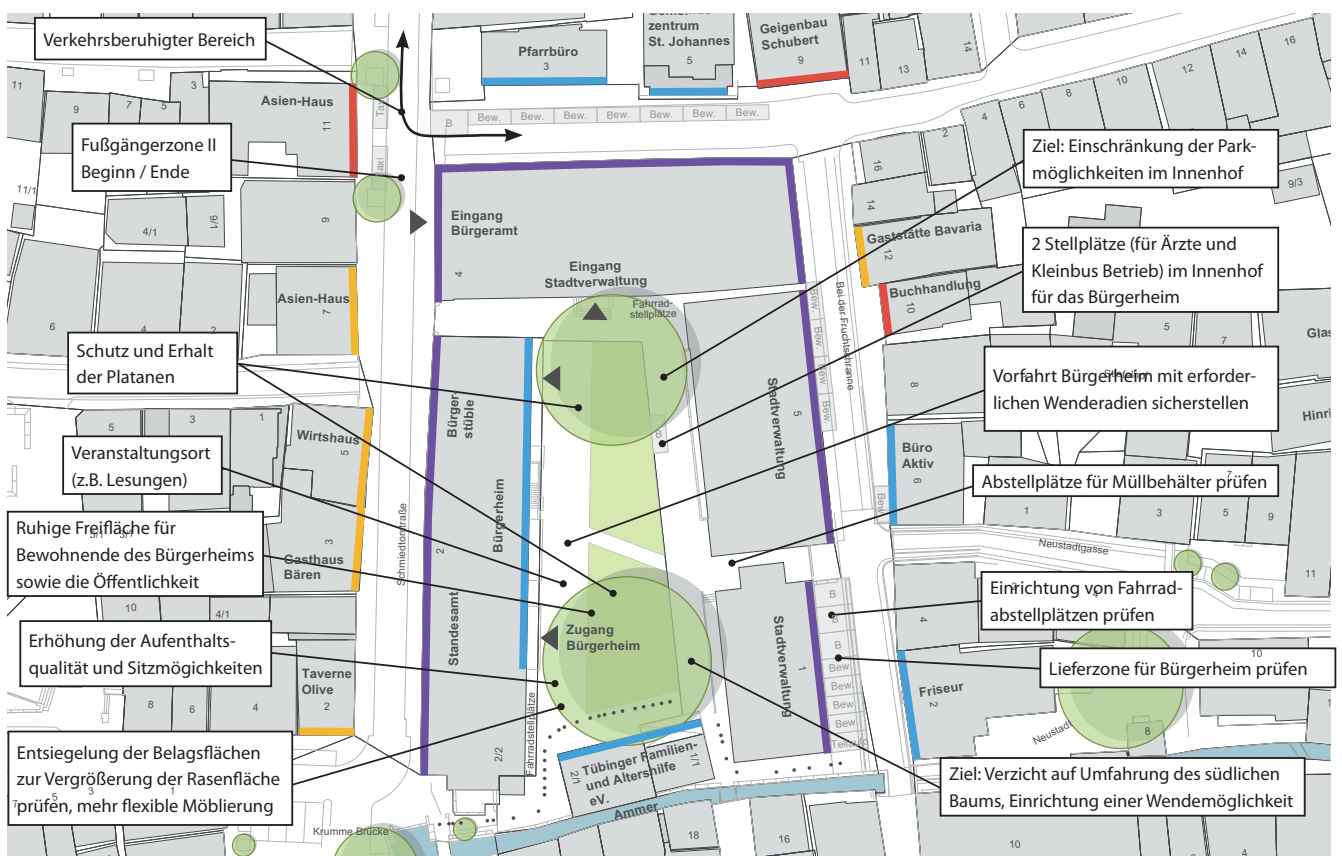
Innenhof Bürgerheim

Profil: Potenzialfläche - Freifläche in institutionellem Eigentum

Der Innenhof des Bürgerheims stellt einen ruhigen grünen Rückzugsort in der Altstadt dar. Gerne wird er für Mittagspausen von der Öffentlichkeit genutzt. Gelegentlich finden dort Veranstaltungen, wie z.B. Lesungen statt. Auch wenn der Bereich öffentlich zugänglich ist, soll die Grünfläche insbesondere den Bewohnenden des Pflegeheims, den Beschäftigten und Nutzern des Bürgeramts dienen. Neue Sitzgelegenheiten, die Sicherung des alten, Schatten spendenden Platanenbestands sowie die Entsiegelung zur Erweiterung der Rasenfläche könnten geeignete Maßnahmen sein, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Neben qualitativen Anforderungen muss der

Grundsätze Innenhof Bürgerheim:

- Der Raum ist parkartig und multifunktional gestaltet. Der Freiraum ist für die Öffentlichkeit nutzbar, dient aber in erster Linie dem Aufenthalt von Bewohnenden des Pflegeheims
- Der Ort bildet einen ruhigen öffentlichen Raum. Die Grünfläche ist Rückzugsraum für Ruhebedürftige
- Verkehre werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, Anlieferungen können z.T. von der Straße Bei der Fruchtschranne erfolgen.



Legende / EG Nutzungen

- | | | | | |
|---------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| — Handel | — Dienstleistung / Soziales | — Topographie (Kataster) | — Gebäude (Bestand) | ● Bestandsbäume |
| — Gastronomie | — Öffentliche Einrichtung | — Katastergrundlage | — Ammer | ■ Grünflächen |

Verortung der Rahmenbedingungen und Ziele

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Innenhof Bürgerheim mit erhaltenswerten Platanen

Ort auch funktionalen Anforderungen, wie beispielsweise die Anlieferung des Pflegeheims, gerecht werden. Etliche Verkehre können zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vom Innenhof in die Straße bei der Fruchtschranne verlagert werden. Hierzu wurden Gespräche mit der Altenhilfe Tübingen (AHT) geführt. Weitere Fahrradabstellanlagen sollten ebenfalls mitgedacht werden, der Raum aber nicht überfordert werden. Ergänzende Radabstellanlagen sind auch bei der Fruchtschranne zu prüfen. Das Bürgerstüble soll die Möglichkeiten für eine Mitnutzung des Innenhofs aktiv wahrnehmen.

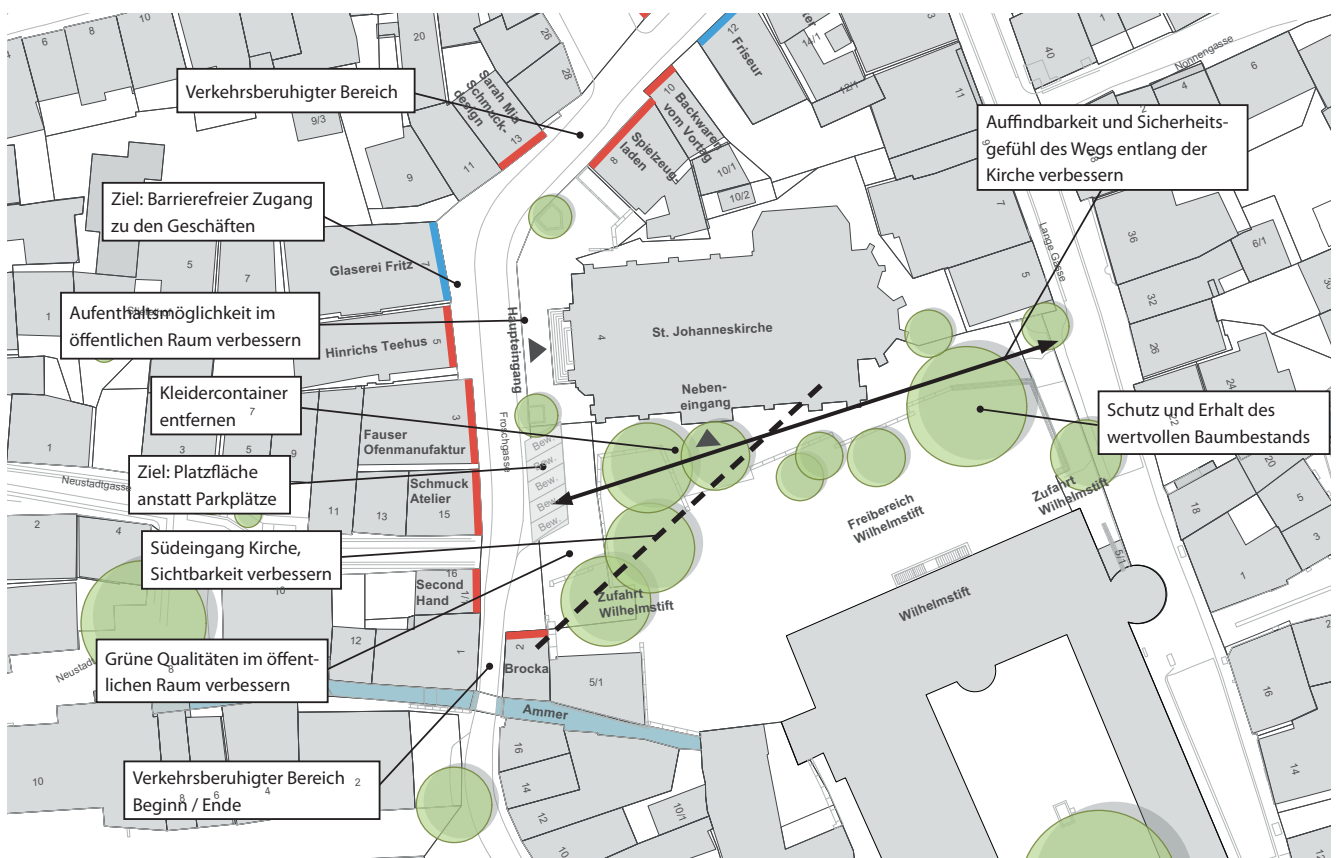


Pflegeheim mit Blick Richtung Innenhof

Profil: Potenzialfläche - Freifläche in institutionellem Eigentum

Grundsätze Johanneskirche / Froschgasse:

- Kirche und Wilhelmsstift sind zentrale Anlaufpunkte und wichtige Institutionen.
- Der neue Platzbereich ist einladend und multifunktional gestaltet.



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

— Handel
 — Topographie (Kataster)
 ■ Gebäude (Bestand)
 ● Bestandsbäume
— Dienstleistung / Soziales
— Katastergrundlage
— Ammer

Verortung der Rahmenbedingungen und Ziele



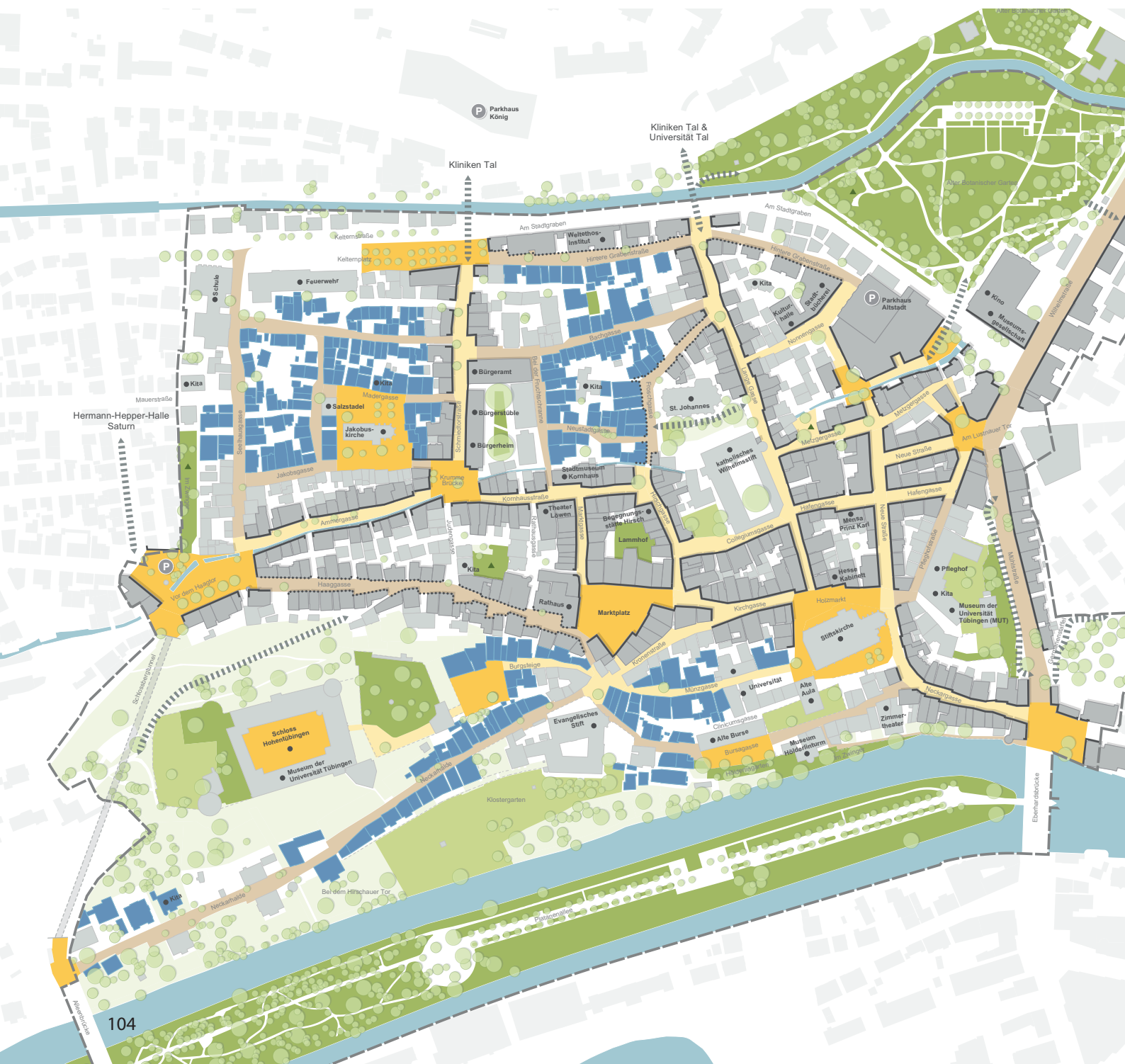
*Historische Ansicht St. Johanneskirche
- Südportal*

stadt. Sie ist nur für Ortskundige auffindbar. Eine Mauer grenzt den Weg zum Stiftsgarten ab. Der Südeingang von St. Johannes kann so nicht zur Geltung kommen. Große Rosskastanien sind raumprägend und Schatten spendend. In der Froschgasse befinden sich 5 Bewohner- oder Kurzzeitparkplätze, am Rande des dahinter liegenden Gehwegs einige Parkbänke. Wünschenswert wäre, wenn dieser so vielschichtige Ort neu geordnet werden könnte. Als Zielstellung sollte eine unverstellte Sichtbeziehung auf den Südeingang von St. Johannes angestrebt sowie die Wegeverbindung zur Langen Gasse großzügiger eingeführt werden. Hierdurch könnte zudem ein kleiner grüner beschatteter Platz im Herzen der Unterstadt entstehend, der dem Wohnumfeld zugutekommen könnte. Zur Prüfung von Möglichkeiten ist die Stadtverwaltung mit der Kirchengemeinde und der Hausleitung des Stifts im Gespräch.

Bis zum Bereich der Fußgängerzone soll ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden. Die Anfahrt der vorhandenen Nutzungen muss dabei gesichert sein. Wendevorgänge sollen vermieden werden, sodass die südliche Froschgasse weiterhin über die Hirschgasse angefahren werden soll.

Zukunftskonzept für die Altstadt

Der Plan übersetzt die Ergebnisse aus den vier Themenfeldern in räumliche Qualitäten und Prinzipien. Er stellt so ein integriertes, räumliches Zukunftsbild der Altstadt dar. Die übergeordneten Leitsätze zur Entwicklung der Altstadt finden sich darin wieder.




Eine Vision 2040

Die Altstadt bleibt ein Ort der Begegnung, des Handels, der Bildung und des Wohnens. Sie ist eine Stadt der kurzen Wege mit großer Mischung an Nutzungen. Die Altstadt zieht viele Menschen an, die ihre historische Atmosphäre genießen und gerne dort leben. Die Plätze wirken dabei als zentrale und miteinander vernetzte Orte. Hier kommen die verschiedenen Nutzungen zusammen, sie bieten Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen, Treffen und Spielen, sie sind Versammlungsorte und Orte für Veranstaltungen. Das Sicherheitsgefühl ist hoch.

Die Fußgängerzone ist ausgeweitet. Zu Fuß Gehende haben Vorrang, Fahrräder bringen die Menschen direkt in die Altstadt, der KFZ-Verkehr ist auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert. Die dadurch entstehende Entschleunigung hat positiven Einfluss auf die Lebendigkeit und Attraktivität der Altstadt. Auch die lebendigen Erdgeschossnutzungen tragen wesentlich dazu bei. Das breite Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Mischnutzungen sowie Dienstleistungen bildet eine hohe Vielfalt für alle Nutzergruppen. Der Einzelhandel behauptet sich, die Gastronomie kann ihre Vielfalt stärken und Imbisse haben nicht überhandgenommen. Universität, Verwaltung und Kirchen ziehen Menschen in die Stadt. Tourismus hat eine wichtige Bedeutung, die Stadt zeigt sich weltoffen und sieht ihre Gäste als Bereicherung. Abseits der zentralen Achsen finden weitere Nutzungen, wie Kleingewerbe, Handwerk und Dienstleistungen ihren Ort. Es werden ausreichend konsumfreie Aufenthaltsräume und Dritte Orte angeboten.

Die Tübinger Altstadt bietet auch ruhigere nachbarschaftliche Wohnbereiche mit einer durchmischten Sozial- und Altersstruktur sowie grüne, an den Klimawandel angepasste Rückzugsorte. Die Wohngebiete profitieren von ihrer zentralen Lage durch kurze Wege für alle Alltagsbedarfe. Neben den Annehmlichkeiten einer Innenstadt haben die Bewohnenden Zugang zu sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten, kulturellen Angeboten und einer wohnortnahen Nahversorgung. Plätze mit Quartierscharakter bieten Treffpunkte in der Nachbarschaft.

Grünflächen machen vielfältige Angebote an alle Zielgruppen. Dazu gehören Spielplätze, aber auch kleine ruhige Orte oder große Freiflächen wie den Alten Botanischen Garten. Für eine gute Nutzbarkeit wird auch eine Zugänglichkeit für alle mitgedacht. Auch Potenzialflächen in institutionellem Eigentum für eine zeitweise oder punktuelle Öffnung bleiben im Blick. Zugänge zum Neckar und die Zugänglichkeit zum Ammerkanal werden für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität verbessert.

- 
- Gemischte Nutzung; Wohnen ab dem 2.OG
 - Vorrangig Wohnen (WB)
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Lebendige Erdgeschosse mit hoher Wirkung auf den öffentlichen Raum
 - Vorwiegend gewerbliche Erdgeschosse mit geringerer Wirkung auf den öffentlichen Raum
 - Öffentliche Plätze
 - Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität zum Verweilen, Treffen und Spielen
 - Öffentlicher Raum mit attraktiver Gestaltung
 - ▲ Öffentliche Spielplätze
 - Öffentlich zugängliche Freiflächen
 - Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum
 - ||> Verbindungen

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede¹
- Gebäude (Bestand)
- Bäume
- Grünflächen (Bestand)¹
- Gewässer

Maßstab 0 20 40 60 m

¹ Stadtplan Tübingen

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

4

Handlungsprogramm

Handlungskonzept, Maßnahmenschwerpunkte,
Quick Wins

Handlungsprogramm Altstadt

Um die Altstadt nachhaltig und zielgerichtet weiterzuentwickeln, sind die aufgeführten Themenfelder integriert zu betrachten und sowohl räumlich als auch auf strategischer Ebene in Beziehung zueinander zu setzen. Das Handlungsprogramm dient dabei als Orientierung. Es enthält eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen, die aus dem Rahmenplanungsprozess abgeleitet wurden.

Das kurz- bis langfristige Handlungsprogramm hilft, besondere räumliche Schwerpunkte zu identifizieren sowie dringende Handlungsbedarfe zu bündeln und zeigt deren räumliche Zusammenhänge auf. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und hat sich auch nicht an der aktuellen schwierigen Haushaltslage orientiert. Vielmehr ist die **tabellarische Übersicht (Maßnahmentabelle)** und die **räumliche Darstellung (Handlungskonzept)** als dynamischer und fortschreibungsfähiger Handlungsrahmen zu verstehen, der flexibel auf Veränderungen und die finanziellen Möglichkeiten reagieren und detaillierte Projektplanungen oder weiterführende Entwurfsplanungen integrieren soll. Das Handlungsprogramm soll als übergeordneter Kompass wirken, der die bestehenden Stärken der Altstadt sichert und weiterentwickelt, während neue Herausforderungen frühzeitig erkannt und aktiv angegangen werden. Der abgebildete Planungs- und Umsetzungshorizont liegt dabei auf 15-20 Jahren

Das Handlungsprogramm ist ausführungsorientiert angelegt. Es priorisiert Projekte und Maßnahmen und unterstützt damit die Verwaltung, ihre personellen und finanziellen Ressourcen zur Erarbeitung und Umsetzung der Maßnahmen gezielt verteilen und steuern zu können. Aus dem Planungsprozess abgeleitet werden **9 strategische Maßnahmenschwerpunkte** sowie **5 räumliche Maßnahmenschwerpunkte**. Sie haben eine herausgehobene Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt. Strategische und räumliche Maßnahmenschwerpunkte setzen sich größtenteils aus einem Bündel von Einzelmaßnahmen zusammen. Viele dieser Maßnahmen aus den Themenfeldern Nutzungen Erdgeschoss, Wohnen, Verkehrskonzept und Öffentlicher Raum und Infrastruktur entfalten

themenfeldübergreifende Wirkungen und erfordern eine integrative und häufig komplexe erst mittelfristig wirksame Planung.

Etliche Maßnahmen wurden als **Quick Wins** identifiziert. Dies sind kurzfristig in Angriff annehmbare Maßnahmen, die entweder bereits fest eingeplant und/oder mit überschaubarem Aufwand realisiert werden können. Sie lassen schnelle Erfolge erwarten. Einige der Quick Wins befinden sich bereits in Umsetzung oder wurden schon auf den Weg gebracht.



Aufbau des Handlungsprogramms

Handlungskonzept

Maßnahmenschwerpunkte und Quick Wins

strategisch:

S1: Kooperationen und Arbeitsstrukturen

Lagen implementieren (1.1); Agiles Team von Altstadtlotsen in der Stadtverwaltung etablieren (1.4); Inklusive und familienfreundliche Gestaltung von Gaststätten bewerben (1.16); Verstetigung Sommercafe Schloss (1.17); Kooperationen von kulturellen Institutionen (2.8)

S2: Aktives Ansiedlungsmanagement

Marketingkonzept erstellen (1.3); Aktive Ansiedlungsberatung Gewerbe (1.6); Mietpreisreport (1.8); GWG Neuvermietung nach Straßenprofilen (1.15)

S3: Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe

Kommunikation der angepassten Zulassungspraxis bei Mischkonzepten (1.11); Ausschreibung Gaststättenkonzessionen (1.12); Kommunikation Flächenerweiterung Gastronomie (1.13)

S4: Kultur und Dritte Orte

Dritte Orte in der Stadt etablieren (2.5); Bürgerstühle reaktivieren (2.6)

S5: Wohnen für Alle

S6: Tourismusförderung

Reorganisation Tourismus (2.11)

S7: Neues Verkehrskonzept

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (4.1); Vereinfachung verkehrsrechtlicher Regelungen Altstadt (4.3); Weitere organisatorische Vereinfachung von Ausnahmegenehmigungen (4.4); Alternative Parkangebote für Bewohner:innen einrichten (4.8); Anwohnerparkzone „Altstadt“ einführen (4.9); Reduktion der Parksuchverkehre in der Altstadt (4.11); Verkehrsversuch Aufhebung einzelner Einbahnstraßenregelungen (4.12); Freigabe des Radverkehrs (4.13); Einrichtung zusätzlicher Radabstellplätze (4.18); Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept zur Erreichbarkeit der Innenstadt (4.22)

S8: Klimaschutz und Klimawandelanpassung

2025: Umsetzung Trinkwasserbrunnen Bachgasse, Neckargasse und weiterer dritter Standort (5.45)

S9: Unterhaltung und Pflege

Reinigung Öffentliche Toiletten sicherstellen (5.38); Nachrüstung von Wickelmöglichkeiten in öffentlichen Toiletten (5.39); Reinigung Bänke und öffentliches Mobiliar sicherstellen (5.42); Kontinuierliche Graffiti-Entfernung an öffentlichen und privaten Infrastrukturen/Gebäuden (5.43)

räumlich:

S10: Fokusraum Marktplatz

Öffentliche Stühle Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen (5.16)

S11: Stadteingang Haagtorplatz

Verstetigung Sommernutzung „Haagtorspace“ (5.20)

S12: Stadteingang Schmiedtorstraße

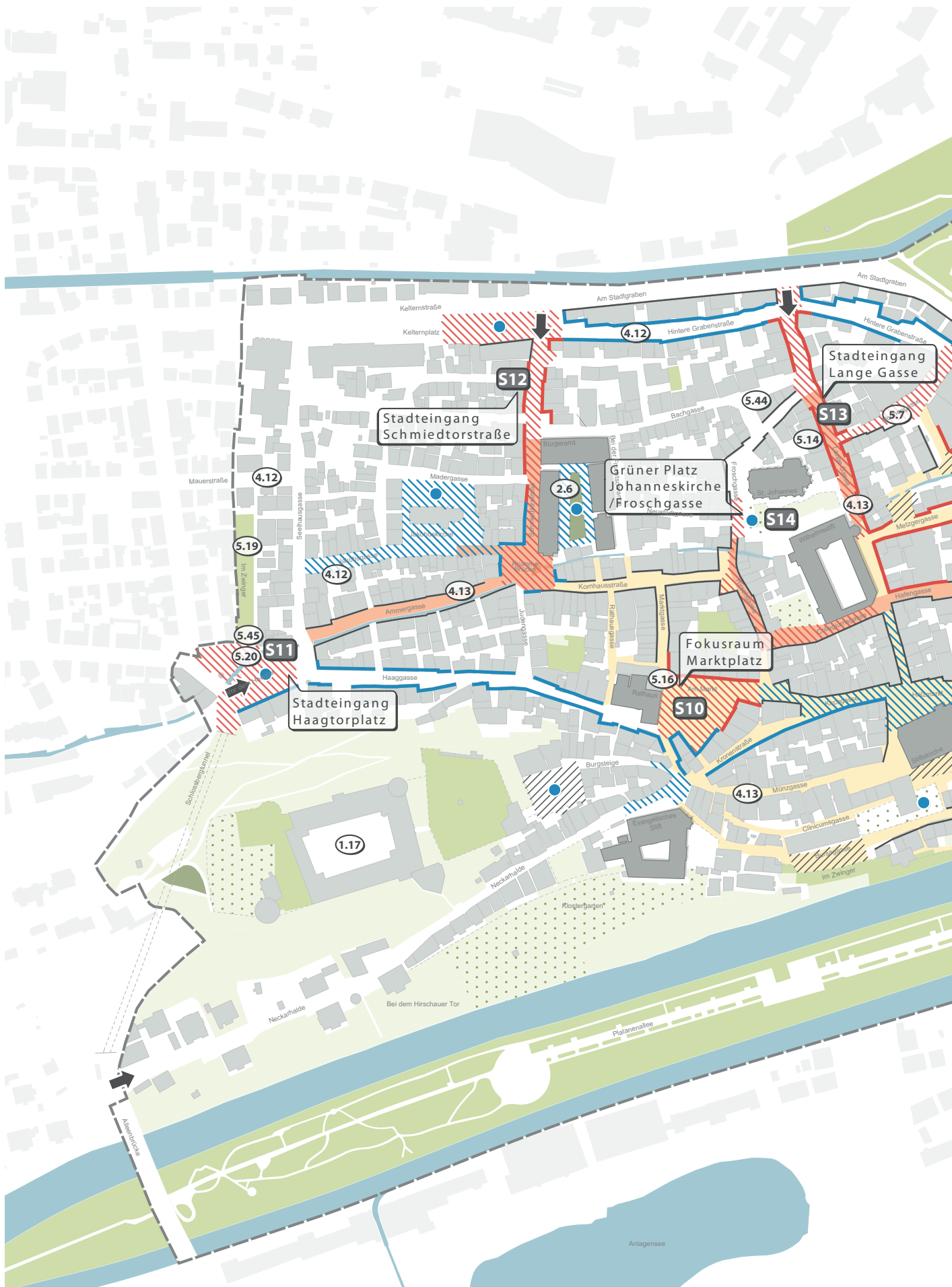
S13: Stadteingang Lange Gasse

Umgestaltung Lange Gasse Mitte 2025 (5.14)

S14: Grüner Platz Johanneskirche / Froschgasse

Quick Wins außerhalb von Maßnahmenschwerpunkten

Platz vor der Kulturhalle (5.7); Platz hinter der Stiftskirche, Ergänzung von Möblierung (5.11); Anwendung der Sondernutzungssatzung und Richtlinien für Außengastronomie (5.13); Austausch und Modernisierung Spielgeräte im Spielplatz Zwinger (5.19); Nachrüstung von Wickelmöglichkeiten in öffentlichen Toiletten (5.39)



Handlungskonzept

Legende:

- Handlungsschwerpunkte Nutzungen Erdgeschoss mit aktiver Lenkung
- Potenzialräume Erdgeschoss
- Bestandspflege Erdgeschoss
- // Handlungsschwerpunkt Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- Potenzielle Neukonzeption der Platzsituation
- /// Potenzialraum Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- // Plätze im Bestand
- ➔ Bestehende besondere Zugänge in die Altstadt
- Fußgängerzone Bestand ² (ohne Unterscheidung in Bereich I und II)
- Erweiterung der Fußgängerzone (ohne Unterscheidung in Bereich I und II)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen
- Aufzuwertende Freiflächen
- Potenzialflächen - zeitweise zugängliche Freiflächen in institutionellem Eigentum
- S Räumliche Maßnahmenschwerpunkte mit hoher Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt
- Q Räumliche Quick Wins

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Besondere Nutzungen
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Projektgruppe Verkehr

Maßstab 0 20 40 60 m

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077



Maßnahmenschwerpunkt

S1 Kooperationen und Arbeitsstrukturen

Zugehörige Maßnahmen:

1.1 / 1.2 / 1.4 / 1.10 / 1.16 / 1.17 / 2.8 / 2.9 / 2.10 / 5.2 / 5.28

Die aktive Einbindung von Tübingerinnen und Tübingern sowie von Akteuren der Altstadt in den Entwicklungsprozess ist ein zentraler Bestandteil des Handlungsprogramms. Maßnahmen zur Förderung der Bürgerbeteiligung und Kommunikation sollen sicherstellen, dass die Entwicklung der Altstadt als gemeinsame Aufgabe verstanden wird und die Bedürfnisse und Wünsche der Altstadtakteure gehört werden. Bereits im Rahmenplanungsprozess sind einige erfolgreiche Formate entstanden, die weitergeführt werden sollen.

So haben sich insbesondere themenbezogene Stadtspaziergänge und direkte Beteiligung als Angebot an die breite Öffentlichkeit als Erfolg herausgestellt. Im Altstadtforum, einer repräsentativen Gruppe von ca. 40 Altstadtakteuren und Bürgervertretungen, konnten Konzepte und Ideen vertieft diskutiert werden. Für spezifische

Fragestellungen konnten im Rahmen von themenspezifischen Gesprächsrunden Lösungen erarbeitet werden. Das Ziel, mit moderierten Formaten den direkten Kontakt und Austausch der Altstadtakteure untereinander anzuregen scheint zu tragen.

Auch eingeführte interdisziplinäre Arbeitsweisen innerhalb der Verwaltung, wie die Projektgruppe Rahmenplan Altstadt, sollen weitergeführt werden. Ein agiles Team von Altstadtkümmerern soll eine ressortübergreifende, möglichst wenig bürokratische und bürgerfreundliche Kommunikation für Eigentümer:innen, Universität, Bewohner:innen, Gewerbetreibenden, Kirchen und weiteren Altstadtakteuren sicherstellen. Ziel ist es, die Eigeninitiative zu stärken und die Netzwerke innerhalb der Altstadtakteure zu verbessern.

Quick Wins

Lagen implementieren (1.1)

Straßenprofile und Steckbriefe verbreiten und Identifikationsprozess der einzelnen Lagen mit Akteuren starten; Grundlage für Flächenvermittlung und Ansiedlungsberatung

Agiles Team von Altstadtlotsen in der Stadtverwaltung etablieren (1.4)

Inklusive und familienfreundliche Gestaltung von Gaststätten bewerben (1.16)

Verstetigung Sommercafe Schloss (1.17)

Fortsetzung und Verstetigung des Probiererte „Sommercafe Ostbastion Schloss“

Kooperationen von kulturellen Institutionen (2.8)

Ausbau von Synergien und Netzwerken zwischen benachbarten kulturellen Institutionen ; Initiierung zur Unterstützung von Eigeninitiativen, u. a. gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und gastronomischen Angeboten, Technik oder raumübergreifende Veranstaltungen und gemeinsame Aktionen



Maßnahmenschwerpunkt

S2 Aktives Ansiedlungsmanagement

Zugehörige Maßnahmen:

1.3 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8 / 1.15

Mit dem Ziel, eine lebendige und vielfältige Altstadt zu erhalten sind im Rahmenplanungsprozess sogenannte **Straßenprofile** für die Erdgeschossnutzungen erarbeitet worden. Diese Profile umzusetzen, liegt weitgehend in der Hand der privaten Eigentümer und Gewerbetreibende. Die Verwaltung zusammen mit der WIT haben in weiten Teilen nur beratende Funktion. Umso wichtiger ist diese informierende und beratende Funktion, da sie die zukünftige Ausrichtung der Teilräume konsequent nach außen kommuniziert und als wichtige Grundlage bei der Flächenvermittlung oder der Ansiedlungsberatung dient.

Teil des Ansiedlungsmanagements ist die Sicherung, Begleitung und Steuerung des Bestands, aber auch ein aktives und nachhaltiges Leerstandsmanagement. Neue Regelungen in der Zulassungspraxis zur Verbesserung der

Wirtschaftlichkeit der Betriebe sowie die entsprechende Kommunikation und Aufklärung darüber, gehören ebenfalls dazu.

Das aktive Ansiedlungsmanagement soll unter der Federführung der Wirtschaftsförderung mit einem erweiterten Team der Altstadtlotsen ausgebaut und organisiert werden. Neue, regelmäßige und klare Kommunikationsstrukturen innerhalb des Teams ermöglichen einen intensiven Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen. Die Altstadtlotsen sollen aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Stadterneuerung, kommunale Denkmalpflege, Baurecht und Ordnung und Gewerbe bestehen. So kann eine koordinierte und effektive Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden.

Quick Wins

Marketingkonzept erstellen (1.3)

Mit Schwerpunkt auf die Innenstadt, insbesondere Kommunikationsmaßnahmen und Kunden-/ Kaufkraftbindungskonzepte

Mietpreisreport (1.8)

Erstellung Mietpreisreport für Gewerbeflächen als wichtige Orientierungshilfe für Mieter, Vermieter und Stadtverwaltung

Aktive Ansiedlungsberatung Gewerbe (1.6)

Ansiedlungsberatung und -unterstützung intensivieren (u. a. mit Straßenprofil-Handbuch, Aufklärung über neue Zulassungspraxis B-Plan, geltende Satzungen und baurechtliche Regelungen vermitteln)

GWG Neuvermietung nach Straßenprofilen (1.15)

Belegung von Gewerbeflächen im Eigentum der GWG entsprechend der Straßenprofile aktiv begleiten



Maßnahmenschwerpunkt

S3 Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe

Zugehörige Maßnahmen:

1.11 / 1.12 / 1.13

Die Stadt Tübingen hat überarbeitete Regelungen für die Zulassungspraxis von Gastronomie- und Mischbetrieben im Altstadtgebiet beschlossen. Diese beruhen auf dem Bebauungsplan „Altstadtgebiet“. Diese Regelungen gelten zunächst bis zum 31. März 2027. Eine rechtzeitige Überprüfung der Regelungen zur möglichen Anpassung ist vorgesehen. Ergänzend wurde die Sondernutzungssatzung mit Regelungen zur Außengastronomie angepasst.

Mit der neuen Zulassungspraxis und den Regelungen zur Außengastronomie soll mehr Flexibilität bei der Gestaltung des Geschäftsmodells gewährt, Leerstände vermieden und einem veränderten Kundenverhalten Rechnung getragen werden. Sie regelt, unter welchen Bedingungen neue Gastronomie- und Mischbetriebe in der Altstadt eröffnet oder sich bestehende Betriebe entwickeln können. Ziel ist es, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie zu fördern.

Quick Wins

Kommunikation der angepassten Zulassungspraxis bei Mischkonzepten (1.11)

Ausschreibung Gaststättenkonzessionen (1.12)

Durchführung Vergabe von bis zu 4 neuen Gaststättenkonzessionen

Die neue Regelung ermöglicht es, innovative und marktgerechte Geschäftsmodelle umzusetzen und bestehenden Betrieben mehr Flexibilität zu ermöglichen: Einzelhandelsbetriebe können nun einen Anteil von mindestens 30 % Lebensmitteln, 40 % Non-Food-Produkten und maximal 30 % Gastronomie haben. Bei Außengastronomie müssen diese Art von Betrieben bis 20 Uhr schließen. Diese Genehmigungspraxis hilft, Konflikte mit dem Wohnen in den Obergeschossen zu vermeiden und ein Übermaß von Imbissen in der Altstadt zu vermeiden. Betriebe mit mehr als 15 Sitzplätzen sind verpflichtet, mindestens eine Kundentoilette bereitzustellen.

Bestehende Gastronomiebetriebe haben die Möglichkeit, ihre Gastraumfläche zu erweitern, sofern die Erweiterung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Fläche steht. Zusätzlich werden bis zu vier neue Gastronomiekonzessionen vergeben.

Kommunikation Flächenerweiterung Gastronomie (1.13)

Möglichkeiten für Flächenerweiterungen für Gaststätten kommunizieren



Maßnahmenschwerpunkt

S4 Kultur und Dritte Orte

Zugehörige Maßnahmen:

2.1 / 2.2 / 2.3 / 2.5 / 2.6

Die Altstadt Tübingen bietet etliche kulturelle Begegnungsorte und auch Dritte Orte, die bereits heute sehr gut funktionieren. Ein Vorreiter ist die Stadtbücherei, die durch kostenlose Veranstaltungen und zusätzliche zielgruppenübergreifende Angebote wie die Kleiderbörse ein breites Publikum anspricht. Die Stiftskirchengemeinde hat 2024 mit dem Konzept „Leer Raum“ gleichfalls neue Wege hin zu einem kirchlichen Kultur- und Begegnungsort ausprobiert.

Zukünftig sollen weitere Angebote hinzukommen, die das kulturelle und soziale Leben in der Altstadt bereichern. Das Rathausfoyer soll dabei beispielsweise als inklusiver Ort für Information, Aufenthalt und Begegnung ausgestattet werden. Hier könnte auch ein Inklusionsarbeitsplatz integriert werden, der durch einen personell besetzten Empfang realisiert wird.

Quick Wins

Dritte Orte in der Stadt etablieren (2.5)

Kultur- und Bildungsinstitutionen sowie bestehende und neue Dritte Orte in der Stadtgesellschaft etablieren, bekannt und sichtbar machen (z.B. Begegnungsstätte Hirsch)

Neue Treffpunkte und auch bereits bestehende Treffpunkte sollen bekannt und sichtbar gemacht werden und so den gesellschaftlichen Zusammenhalt erhöhen. Ein Beispiel hierfür ist die Begegnungsstätte Hirsch. Auch das Bürgerstüble in der Schmiedtorstraße soll auf seine Zugänglichkeit geprüft und reaktiviert werden, um als Dritter Ort zu dienen. Auch das Zimmertheater hat Potenziale für einen Dritten Ort.

Ziel ist es, die bereits vorhandenen potenziellen Orte, die bereits alle Voraussetzungen erfüllen, weiter zu qualifizieren. Oft sind es kleinere Maßnahmen, um diese Orte zu aktivieren und damit das Netzwerk der Treffpunkte in der Altstadt weiter auszubauen.

Bürgerstüble reaktivieren (2.6)

Prüfung der Zugänglichkeit und Reaktivierung des Bürgerstüble in der Schmiedtorstraße als Dritten Ort



Maßnahmenschwerpunkt

S5 Wohnen für Alle

Zugehörige Maßnahmen:

3.1 / 3.2 / 3.3 / 3.4 / 3.5 / 3.6 / 3.8 / 3.9

Um eine durchmischte Bevölkerungsstruktur in der Altstadt zu erhalten und die Altstadt als funktionierenden Sozialraum zu bewahren, ist es besonders wichtig die Attraktivität als Wohnstandort für Familien sicherzustellen und die Angebotsvielfalt auszubauen. Vorrangige Themen sind dabei der Gebäudezustand und seine energetische Sanierung, die Erhöhung des Wohnraumangebots und der Vermietungen an Familien sowie die Verbesserung des Wohnumfelds.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets kann Anreize für Eigentümer:innen schaffen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und den Bestand energetisch aufzurüsten. In diesem Rahmen sollte geprüft werden, ob beispiels-

weise durch den Ausbau des Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Bei Immobilien im Eigentum von gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen sowie städtischen Immobilien, sollten bei Neuvermietung familieneigneter Wohnungen Familien bevorzugt ausgewählt werden.

Durch den demografischen Wandel und die damit verbundene alternde Bevölkerung, muss die Altstadt neben Angeboten für Junge und Familien auch die Bedürfnisse Älterer sicherstellen. Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen sowie der Ausbau von barrierefreien Wohnungen sollte, wo typologisch, wirtschaftlich und denkmalfachlich vertretbar unterstützt werden.

Maßnahmenschwerpunkt

S6 Tourismusförderung

Zugehörige Maßnahmen:

2.11 / 2.12 / 2.13 / 2.14 / 2.15 / 2.16

Um weiterhin ein attraktives Ausflugsziel zu bleiben, müssen die touristischen Angebote weiterentwickelt werden. Mit einer Reorganisation des Tourismus soll eine neue städtische Tourismusgesellschaft gegründet werden, die alle touristischen Themen bündelt und Verantwortung übernimmt. Ziele sind die Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste zu erhöhen und die Besucherlenkung zu optimieren. Ein neu aufgestelltes Stadtmarketing kann ein gutes Instrument bei der Umsetzung sein.

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Der Ausbau der touristischen Frequenzen ist in diesem Zusammenhang essenziell. Eine Herausforderung dabei ist, die Balance zwischen beliebtem Ausflugsziel und attraktivem Wohnstandort zu halten. Die Tübinger Authentizität darf dabei nicht verloren gehen. Die bestehende Qualität der touristischen Angebote muss bei einer Erweiterung oder Neukonzeption mindestens erhalten bleiben, sodass Quantität auch Qualität bedeutet.

Potenziale bei der Besucherlenkung bestehen insbesondere im digitalen Bereich. Statt eines herkömmlichen Leitsystems könnten Besucher:innen mithilfe einer modernen App oder Website neue Schätze entdecken. Sie könnten auch erfahren, wo das Besucheraufkommen geringer ist, um in Ruhe zu erkunden und besondere Ereignisse finden. Nebenbei können die Besucherströme besser über ein größeres Areal verteilt werden, so dass die Belastungsspitzen für Anwohner:innen gekappt werden.

Quick Wins

Reorganisation Tourismus (2.11)

Neugründung einer städtischen Tourismusgesellschaft zur Bündelung und Verantwortung der touristischen Themen in der Stadt



Maßnahmenswerpunkt

S7 Neues Verkehrskonzept

Zugehörige Maßnahmen:

4.1 / 4.2 / 4.3 / 4.4 / 4.8 / 4.9 / 4.11 / 4.12 / 4.13 / 4.18 / 4.22

Im Zuge des Rahmenplans wurde ein vielschichtiges Verkehrskonzept erarbeitet, das sowohl den Fuß-, Rad-, Liefer- und motorisierten Individualverkehr berücksichtigt, als auch den ruhenden Verkehr. Hauptbestandteil des Verkehrskonzepts ist Erweiterung der Fußgängerzone, unterteilt in Bereich I und Bereich II mit jeweils unterschiedlichen Zufahrtsregelungen. Dadurch sind neue Fragen und Herausforderungen entstanden, für die bereits größtenteils Lösungsvorschläge vorliegen. Ein wichtiger Punkt bei der Umsetzung des Verkehrskonzepts liegt in der Kommunikation der neuen Regelungen.

Durch die Erweiterung der Fußgängerzone entsteht eine zusammenhängende und durchgängige Fußgängerzone. Diese Erweiterung greift im Schwerpunkt jene Achsen auf, in denen bereits heute der Fußverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist. Einkaufslagen, die bisher außerhalb der Fußgängerzone lagen, werden gestärkt. Sie profitieren durch eine sukzessive Umgestaltung des öffentlichen

Raums sowie einen auf das notwendige Minimum reduzierten Individualverkehr mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie von einer Entschleunigung des Besucherstroms und der damit einhergehenden längeren Verweildauer.

Unabhängig der Erweiterung der Fußgängerzone sichert das Verkehrskonzept die Erreichbarkeit der Altstadt, insbesondere die Möglichkeiten zum Be- und Entladen für den Lieferverkehr und Marktbeschicker, die Anfahrbarkeit von medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie die Erreichbarkeit der Wohnlagen und der öffentlichen und privaten Bewohnerparkplätze. Alternative Mobilitätsangebote, wie das Carsharing, sind vorhanden und sollen zukünftig noch weiter ausgebaut werden. Eine Quartierslinie durch die Altstadt mit Micro-Busses soll geprüft werden. Um auch weiterhin die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem Rad zu gewährleisten und die Attraktivität sicherzustellen, ist in Teilbereichen der Fußgängerzone Radfahren zugelassen.

Quick Wins

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (4.1)

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (Bereich 1 und Bereich 2) und Lieferzeiten neu festlegen

Vereinfachung verkehrsrechtlicher Regelungen Altstadt (4.3)

Weitere organisatorische Vereinfachung von Ausnahme genehmigungen (4.4)

Alternative Parkangebote für Bewohner:innen einrichten (4.8)

Angebote für alternative Parkmöglichkeiten für Bewohner am Rande der Altstadt einrichten Rewe/Saturn-Parkplatz

Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept zur Erreichbarkeit der Innenstadt (4.22)

gerichtet an Tübinger:innen und Auswärtige in Verbindung mit Stadtmarketing

Anwohnerparkzone „Altstadt“ einführen (4.9)

Parkzonenzuordnung ändern.

Reduktion der Parksuchverkehre in der Altstadt (4.11)

Kunden und Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum auf ein Minimum reduzieren. Besuchende auf die bestehenden Parkhäuser und Parkplätze im Umfeld hinweisen

Verkehrsversuch Aufhebung einzelner Einbahnstraßenregelungen (4.12)

Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der westlichen Hintere Grabenstraße, der westlichen Jakobsgrasse und der Mauerstraße

Freigabe des Radverkehrs (4.13)

in der neuen Fußgängerzone II sowie bestehenden Abschnitte in der Fußgängerzone I

Einrichtung zusätzlicher Radabstellplätze (4.18)

auf derzeitigen Kunden- und Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum

*Maßnahmenschwerpunkt*

S8 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Zugehörige Maßnahmen:

5.27 / 5.34 / 5.35 / 5.44 / 5.45 / 5.46 / 5.47 / 5.48

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentral in der Stadtgesellschaft präsent. Die Altstadt ist durch ihre Bebauung und hohe Versiegelung besonders vom Klimawandel betroffen. Umso wichtiger ist es, geeignete Maßnahmen für die Altstadt zu entwickeln.

Die energetische Sanierung der Gebäude und eine Wärmeversorgung mit Fernwärme oder anderen zukunftsfähigen Wärmequellen machen die Altstadt durch die Erhaltung der Bausubstanz über die Jahrhunderte hinweg wohl zu dem nachhaltigsten Stadtquartier Tübingens. Hierbei können z.B. Energieberater:innen im Denkmal unterstützen. Diese energetischen Maßnahmen dienen nicht nur dem Klimaschutz, sondern wirken sich auch auf die Wohnbehaglichkeit aus. Zahlreiche Maßnahmen

im öffentlichen Raum können zur Milderung der Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Der Blick richtet sich beispielsweise auf die Sicherung der grünen, möglichst unversiegelten Innenhöfe und auf die historischen Brunnen in der Altstadt. Durch altstadtgerechte Maßnahmen wie Schattenspender, Sprühnebel oder Trinkwasserbrunnen, können neue kühle bzw. klimaangepasste Orte geschaffen werden.

Neben den Hitzeereignissen gefährden auch Starkregenereignisse die Altstadt. Durch integrative Konzepte, die das Ableiten von Oberflächenwasser sowie den Objektschutz berücksichtigen, kann ein wirkungsvolles Starkregenrisikomanagement etabliert werden.

Quick Wins

2025: Umsetzung Trinkwasserbrunnen Bachgasse, Neckargasse und weiterer dritter Standort (5.45)



Maßnahmenschwerpunkt

S9 Unterhaltung und Pflege

Zugehörige Maßnahmen:

5.38 / 5.42 / 5.43

Das Stadtbild wird geprägt von seinen Gebäuden, Straßen und Plätzen. Ein insgesamt gepflegtes Stadtbild trägt maßgeblich zur Aufenthaltsqualität in der Stadt bei, es prägt bei Gästen das Stadterlebnis. Eigentümerinnen und Eigentümer pflegen ihre Gebäude auf einem hohen Niveau, die Stadtbildsatzung gibt hierzu einen qualitativen Rahmen. Die Unterhaltung und Reinigung öffentlicher Einrichtungen sowie Straßen und Plätzen sind kommunale Aufgaben. Ein zentraler Aspekt der Unterhaltung und Pflege ist die Unterhaltung öffentlicher Toiletten. Regelmäßige Reinigung und Wartung sind für das Hygiene- und Sicherheitsgefühl zu gewährleisten.

Erzielte Qualitäten wie z.B. die Straßenaufwertungen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ oder die neugeschaffenen öffentlichen Toiletten in der Collegiumsgasse werterhaltend zu pflegen stand bisher nicht im städtischen Fokus. Dies wurde im Prozess der Altstadttrahmenplanung als Defizit erkannt. Auch wurde gespiegelt, dass Gäste häufig eine negative Rückmeldung zum Unter-

haltungszustand - insbesondere zu Toiletten und Graffiti - geben. Die sehr hohe Nutzungsintensität in der Altstadt erfordert es, Unterhaltungsrückstände oder Schäden an Straßen, Plätzen und Freianlagen schnell zu beseitigen und eine hohe Straßenreinigungsfrequenz sicherzustellen. Öffentliche Bänke und anderes öffentliches Mobiliar sollten dabei regelmäßig überprüft und gereinigt werden. Hierbei können städtische Akteure, Eigentümer:innen, lokale Unternehmen und Initiativen zusammenwirken. Die kontinuierliche und schnelle Entfernung von Graffiti an privaten wie öffentlichen Gebäuden ist ebenfalls Baustein des Vorgehens.

Zur Verbesserung des Zustands der öffentlichen Toiletten wurden 2024 organisatorische Maßnahmen innerhalb der Stadtverwaltung getroffen. Der zwischenzeitlich erreichte Standard muss nun gesichert werden. Ob dies auch ohne Begrenzung von Öffnungszeiten und Zugangssystemen weiterhin gelingt, ist zu beobachten.

Quick Wins

Reinigung Öffentliche Toiletten sicherstellen (5.38)

Reinigung Bänke und öffentliches Mobiliar sicherstellen (5.42)

Reinigung und Wartung öffentlicher Möblierung sicherstellen

Kontinuierliche Graffitientfernung an öffentlichen und privaten Infrastrukturen/Gebäuden (5.43)

Zur Förderung eines gepflegten Stadtbildes



Maßnahmenschwerpunkt

S10 Fokusraum Marktplatz

Zugehörige Maßnahmen:

5.15

Der Marktplatz in Tübingen ist das zentrale Fest-, Versammlungs- und Marktzentrum der Stadt. Zusammen mit dem historischen Rathaus ist er prägend für die Identität Tübingens. Hier treffen vielfältige Nutzungsanforderungen aufeinander.

Der Marktplatz muss seine Funktion als Agora der Stadt erfüllen können – ein Ort für Veranstaltungen, Wochenmarkt, Geselligkeit, politische Versammlungen und Handel. Der öffentliche Raum soll daher von festen Möblierungen oder Einbauten freigehalten werden, um seine hohe Multifunktionalität zu gewährleisten.

Zentrales Ziel ist es, die Attraktivität und Nutzbarkeit des Marktplatzes kontinuierlich zu steigern. Dazu gehört die Herstellung der Barrierefreiheit, insbesondere durch die Anpassung der Gehwege und die Begradigung des historischen Pflasters. Temporäre Möblierungen, wie Stühle vor dem Rathaus, sollen zusätzliche Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang bieten.

Die Randnutzungen des Marktplatzes, wie Gastronomie und Einzelhandel, sollen gestärkt, das Rathausfoyer als Dritter Ort weiterentwickelt werden. Ein aktives Ansiedlungsmanagement und der Dialog mit den Eigentümer:innen sind hierbei wichtige Instrumente. Temporäre Veranstaltungen und Märkte, wie chocolART und das Stadtfest, ergänzen das Angebot und stärken Kultur und Vielfalt.

Die Abendwirkung des Platzes soll durch ein aktualisiertes Beleuchtungskonzept verbessert werden. Eine gleichmäßige und ausreichende Beleuchtung erhöht das Sicherheitsgefühl und unterstützt die abendlichen Randnutzungen.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Barrierefreiheit gewährleistet ist und die Vielfalt an Nutzungen erhalten bleibt. Der Marktplatz soll ein Ort sein, der ein positives Aufenthalts- und Sicherheitsempfinden vermittelt und das soziale Miteinander fördert.

Quick Wins

Öffentliche Stühle Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen (5.16)

Öffentliche Stühle und Tische zur Steigerung von konsumfreien Aufenthaltsqualitäten an verschiedenen Orten etablieren



Maßnahmenschwerpunkt

S11 Stadteingang Haagtorplatz

Zugehörige Maßnahmen:

5.20 / 5.21

Das Tübinger Stadterlebnis wird durch verschiedene historische Eingänge in die Altstadt geprägt, wobei der Haagtorplatz als westliches Auftaktort der Altstadt eine wichtige Rolle spielt.

Heute dient der Haagtorplatz hauptsächlich als Parkplatz und Durchfahrt in die Altstadt. Der Bedarf nach mehr Aufenthaltsqualität hat sich jedoch unter anderem im Probierfeld „Haagtorspace“ im Rahmen der kuratierten Altstadt gezeigt. Hier wurden durch modulare und temporäre Möblierungselemente sowie Begrünung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten getestet. Der „Haagtorspace“ soll künftig als wiederkehrendes Sommerprojekt in Begleitung einer Initiativgruppe für die Kuratierung, weitergeführt werden.

Langfristig soll der Platz auf Basis der Erkenntnisse des „Haagtorspace“ sowie den Rückmeldungen aus dem Rahmenplan Prozess mit mehr Aufenthaltsqualität, unter

Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen, umgestaltet werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Haagtorplatz ein wichtiger und komplexer Eingang in die Altstadt. Er ist zum einen eine wichtige Achse für den Radverkehr und benötigt mehr Fahrradabstellplätze. Zum anderen dient er als Tor zur erweiterten Fußgängerzone, die ab der Ammergasse beginnt. Zudem ist er eine wichtige Zufahrt für die Erreichbarkeit und Belieferung der Altstadt. Dabei muss die Fahrgasse für eine konfliktfreie Ver- und Entsorgung erhalten und durch eine Lieferzone gesichert werden. Anstelle von Parkplätzen im südlichen Teil des Platzes könnten mehr Aufenthaltsflächen für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen entstehen. Fußgänger:innen sollen durch eine Aufwertung mehr Angebote und Lust zum Verweilen erhalten.

Quick Wins

Verstetigung Sommernutzung „Haagtorspace“ (5.20)

Fortführung Sommerprojekt „Haagtorspace“ mit mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Reduktion von Parkplätzen



Maßnahmenschwerpunkt

S12 Stadteingang Schmiedtorstraße

Zugehörige Maßnahmen:

5.3 / 5.22

Die Schmiedtorstraße dient als eine der zentralen Verbindungsachsen in der Altstadt. Der Kelternplatz bildet dabei den Auftakt. Ausgangspunkt für viele Besuchende ist hierbei das Parkhaus König nördlich des Platzes.

Die Erweiterung der Fußgängerzone von der Krummen Brücke nach Norden bis zum Bürgeramt reduziert künftig den Durchgangsverkehr, der bisher verstärkt über diesen Stadteingang einfährt. Eine Umgestaltung auf Basis des praktizierten Standards für niveaugleichen Straßenausbau in der Altstadt bietet ein großes Potenzial für die Erdgeschossnutzungen. „Trittsteine“, wie kleine Sitzmöglichkeiten und natürliche Verschattungselemente – idealerweise durch Bäume – entschleunigen und verbessern die Aufenthaltsqualität. Kelternplatz und Schmiedtor-

straße sollen zusammen ein stimmiges und einladendes Gesamtbild erzeugen. Wichtig bleibt die Anlieferungsmöglichkeit für Gewerbetreibende, die Erreichbarkeit des Bürgeramtes sowie der umliegenden Wohnstraßen Lazarettgasse, Hohentwielgasse und Am kleinen Ämmeler. Diese ist durch die Beibehaltung des verkehrsberuhigten Bereichs gesichert. Die Zahl der Fahrradabstellplätze sollte insbesondere in diesem Bereich erhöht werden.

Die Schmiedtorstraße endet am Knotenpunkt Krumme Brücke. Durch eine Umgestaltung kann dieser Transitraum in einen Platz verwandelt und der Ammerkanal sichtbar gemacht werden. Auf das angrenzende Bürgerheim als sensible Nutzung ist bei der Nutzung des öffentlichen Raums Rücksicht zu nehmen.

Maßnahmenschwerpunkt

S13 Stadteingang Lange Gasse

Zugehörige Maßnahmen:

5.14 / 5.23 / 5.24

Die Lange Gasse ist als Eingang in die Altstadt zentrale fußläufige Verbindung vom Campus Tal der Universität Tübingen und des Universitätsklinikums Tübingen über die Unterstadt hin zur historischen Universität und zur Stiftskirche. Der südliche Bereich von der Stiftskirche bis zur Zufahrt des Wilhelmstifts ist bereits heute Fußgängerzone. Mit der Umsetzung des neuen Verkehrskonzepts soll die Fußgängerzone bis zur Froschgasse erweitert werden.

Bereits 2024 wurde zwischen dem Stift und der Bachgasse mit der Umgestaltung zu einer Mischverkehrsfläche gestartet. Die Arbeiten sollen bis zum Sommer dieses Jahres abgeschlossen sein.

Basierend auf diesen Entwicklungen kann die Lange Gasse zukünftig als Stadteingang attraktiver gestaltet werden. Ziel ist es, den vorhandenen Handel zu stärken und einen starken Impuls zur Gebäudesanierung zu geben. Neben der Umgestaltung der Lange Gasse soll langfristig auch der Übergang zum Botanischen Garten und dem Campus Tal der Universität Tübingen und des Universitätsklinikums Tübingen verbessert werden.

Quick Wins

Umgestaltung Lange Gasse Mitte 2025 (1.3)

Lange Gasse zwischen Wilhelmstift und Bachgasse: Sanierung und Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien



Maßnahmenschwerpunkt

S14 Grüner Platz Johanneskirche / Froschgasse

Zugehörige Maßnahmen:

5.17

Die Froschgasse ist durch die katholischen Einrichtungen St. Johanneskirche und Wilhelmstift geprägt. Diese dienen nicht nur als zentrale Anlaufpunkte, sondern auch als Rückzugsorte in der lebendigen Altstadt. Ein versteckter Fußweg entlang der St. Johanneskirche verbindet die Froschgasse mit der Lange Gasse und bietet mit seinen Sitzmöglichkeiten einen Ort der Ruhe. Der Fußweg wird durch eine Mauer zum Wilhelmstift, sowie Parkplätze in der Froschgasse versteckt, sodass ihn fast nur Ortskundige besuchen.

Der Ort und die südliche Eingangssituation der St. Johanneskirche könnte aufgewertet werden. In der Froschgasse könnte so ein grüner, kühler Platz mit ruhiger Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen der Nachbarschaft entstehen, bei dem die alten, Schatten spendenden Kastanien im Zentrum stehen. Die angedachten Flächen befinden sich nur zum Teil in städtischem Eigentum. Zusammen mit dem Katholischen Wilhelmstift sollen Lösungen entwickelt werden, wie die Interessen des Stifts, der katholischen Kirchengemeinde und der Stadt zusammengeführt werden können. Die Umgestaltung der Froschgasse in einen verkehrsberuhigten Bereich soll dabei mitgedacht werden.

Vollständige Maßnahmentabelle

Nutzungen Erdgeschoss, Wohnen, Fachkonzept Verkehr,
Öffentlicher Raum und Infrastruktur

Nutzungen Erdgeschoss

Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie

Zielsetzungen:

- **Einzelhandel mit ihren Bedürfnissen als eine Leitnutzung sichern**
- **Gastronomie in Anzahl und Vielfalt sichern**
- **Erdgeschosse in Randlagen mit neuen attraktiven Nutzungen belegen**

Strategische und räumliche Maßnahmen

- 1.1 **Lagen implementieren:** Straßenprofile und Steckbriefe verbreiten und Identifikationsprozess der einzelnen Lagen mit Akteuren starten; Grundlage für Flächenvermittlung, Ansiedlungsberatung, und Stärkung von Straßengemeinschaften
- 1.2 **Aktives Akteursnetzwerk** aufbauen und pflegen; dient der Stärkung aktiver Straßengemeinschaften (ähnlich BID Business Improvement District); Einplanung notwendiger Ressourcen und Ansprechpartner-innen
- 1.3 **Marketingkonzept erstellen:** Erstellung und Umsetzung eines neu konzipierten Marketingkonzepts mit Schwerpunkt auf die Innenstadt, insbesondere Kommunikationsmaßnahmen und Kunden-/ Kaufkraftbindungskonzepte. Hierzu Nutzung neues Förderprogramm.
- 1.4 **Agiles Team von Altstadtlotsen** in der Stadtverwaltung etablieren.
- 1.5 **City Management** mit Schwerpunkt Innenstadt etablieren. Hierzu Festlegung Aufgabenprofil, Zuordnung WIT/ Tourismus und Rolle in agilem Team der Altstadtlotsen definieren.
- 1.6 **Aktive Ansiedlungsberatung Gewerbe:** Ansiedlungsberatung und -unterstützung intensivieren (u. a. mit Straßenprofil-Handbuch, Aufklärung über neue Zulassungspraxis B-Plan, geltende Satzungen u. baurechtliche Regelungen vermitteln)
- 1.7 **Leerstandsmanagement** versteigen und Sicherung notwendiger Ressourcen, feste Ansprechpartner-in und Ausbau eines Netzwerks
- 1.8 **Mietpreisreport:** Erstellung Mietpreisreport für Gewerbeflächen als wichtige Orientierungshilfe für Mieter, Vermieter und Stadtverwaltung; Erhöhung der Transparenz über Mieten in den unterschiedlichen Lagen / Straßenprofilen
- 1.9 **„Förderprogramm Leerstandsaktivierung“** als Nachfolge des Modellprojekts „kuratierte Altstadt“; innovative für die Nachbarschaftsbildung benötigte Geschäftsmodelle unterstützen mittels lokaler Finanzierungszuschüsse (Fördermodelle); Prüfung geeigneter Förderungen, z.B. Subvention von Mieten; (Zwischen-)Anmietung Räumlichkeiten durch Stadt oder in Verantwortungsgemeinschaft mit privaten Akteuren

Lesehilfe zur Maßnahmentabelle

Relevanz: Die Maßnahmen werden nach ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Priorität: Zeitpunkt der Inangriffnahme einer Maßnahme, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristig (1-5 Jahre; 5-10 Jahre; über 10 Jahre).

Ressourcenbedarf: Der Bedarf an personellen als auch investigativen Ressourcen wird in gering, mittel und hoch eingestuft.

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Mittel	Mittelfristig	Mittel		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Hoch	Kurzfristig	Mittel	★	Aktives Ansiedlungsmanagment
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Aktives Ansiedlungsmanagment
Hoch	Kurzfristig	Gering		Aktives Ansiedlungsmanagment
Hoch	Kurzfristig, Daueraufgabe	Gering	★	Aktives Ansiedlungsmanagment
Mittel	Kurzfristig, Daueraufgabe	Gering		Aktives Ansiedlungsmanagment
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Aktives Ansiedlungsmanagment
Mittel	Langfristig	Hoch		

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|---|
| 1.10 | Nachfolge „Probiererle“: Bereitstellung von Verfügungsmitteln zur Initiierung und Unterstützung von Impulsprojekten zur Nutzungsaktivierung Erdgeschoss, Förderung bürgerschaftliches Engagement |
| 1.11 | Zulassungspraxis bei Mischkonzepten: Kommunikation und Implementierung |
| 1.12 | Ausschreibung Gaststättenkonzessionen: Durchführung Vergabe von bis zu 4 neuen Gaststättenkonzessionen |
| 1.13 | Kommunikation Flächenerweiterung Gastronomie: Möglichkeiten für Flächenerweiterungen Gaststätten kommunizieren |
| 1.14 | Markt am Nonnenhaus zukunftsfähig gestalten: Angebot und Qualität der Shopping Passagen stärken und Passagen enger mit dem öffentlichen Raum der Altstadt verbinden |
| 1.15 | GWG Neuvermietung nach Straßenprofilen: Belegung von Gewerbeflächen im Eigentum der GWG entsprechend der Straßenprofile aktiv begleiten |
| 1.16 | Inklusive und familienfreundliche Gestaltung von Gaststätten bewerben |
| 1.17 | Verstetigung Sommercafe Schloss: Fortsetzung und Verstetigung Probiererle Sommercafe Ostbastion Schloss in Kooperation mit Universität und VBA |

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Mittel	Mittelfristig	Gering		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Aktives Ansiedlungsmanagement
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe
Mittel	Langfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Aktives Ansiedlungsmanagement
Gering	Kurzfristig	Gering	★	Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Kooperationen und Arbeitsstrukturen

Kultur, Dritte Orte und Tourismus

Zielsetzungen:

- **Raum für Aufenthalt und Begegnung ohne Konsum schaffen**
- **Tourismus und seine Bedürfnisse stärken**

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|---|
| 2.1 | Stadtbücherei: Angebotsstrukturen ergänzen , bspw. Maker-Spaces, Kinderprojektarbeit - zusätzlicher Raumbedarf erforderlich |
| 2.2 | Ausstattung Rathausfoyer als inklusiven Dritten Ort für Information, Aufenthalt, Begegnung |
| 2.3 | Inklusionsarbeitsplatz im Rathausfoyer (personell besetzter Empfang) |
| 2.4 | Zimmertheater Zugänglichkeit von Foyer und Terrasse sichern |
| 2.5 | Dritte Orte in der Stadt etablieren: Kulturelle und Bildungsinstitutionen sowie bestehende und neue Dritte Orte in der Stadtgesellschaft etablieren, bekannt und sichtbar machen , z.B. Begegnungsstätte Hirsch |
| 2.6 | Bürgerstühle reaktivieren: Prüfung der Zugänglichkeit und Reaktivierung des Bürgerstühle in der Schmiedtorstraße als Dritten Ort; Namensgebung prüfen |
| 2.7 | Ausbau von Begegnungsorten und Spielbereichen für Familien mit Kindern in direktem Wohnumfeld |
| 2.8 | Kooperationen von kulturellen Institutionen: Ausbau von Synergien und Netzwerken zwischen benachbarten kulturellen Institutionen ; Initiierung zur Unterstützung von Eigeninitiativen, u. a. gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und gastronomischen Angeboten, Technik oder raumübergreifende Veranstaltungen und gemeinsame Aktionen |
| 2.9 | Kooperationen zwischen Stadt, Universität und Studierendenwerk ausbauen , bspw. Ansiedlung von Co-Working-Spaces in der Prinz-Karl-Mensa oder gemeinsame Nutzung von Veranstaltungsräumen (Alte Aula) |
| 2.10 | Kooperationen zwischen Stadt und Kirche ausbauen: insbesondere zur Nutzung von Räumlichkeiten und Orten, Begleitung von Initiativen der Kirchen für Dritte Orte begleiten (z.B. Leerraum 2024) |
| 2.11 | Reorganisation Tourismus: Neugründung einer städtischen Tourismusgesellschaft zur Bündelung und Verantwortung der touristischen Themen in der Stadt |

Lesehilfe zur Maßnahmentabelle

Relevanz: Die Maßnahmen werden nach ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Priorität: Zeitpunkt der Inangriffnahme einer Maßnahme, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristig (1-5 Jahre; 5-10 Jahre; über 10 Jahre).

Ressourcenbedarf: Der Bedarf an personellen als auch investigativen Ressourcen wird in gering, mittel und hoch eingestuft.

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Langfristig	Mittel		Kultur und Dritte Orte
Hoch	Mittelfristig	Gering		Kultur und Dritte Orte
Mittel	Mittelfristig	Mittel		Kultur und Dritte Orte
Mittel	Mittelfristig	Gering		
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Kultur und Dritte Orte
Mittel	Mittelfristig	Mittel	★	Kultur und Dritte Orte
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Gering	Mittelfristig	Gering		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Gering	Mittelfristig	Gering		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Hoch	Kurzfristig	Hoch	★	Tourismusförderung

Strategische und räumliche Maßnahmen

-
- | | |
|------|---|
| 2.12 | Erhöhung der Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen in gewerblichen Betrieben sowie Optimierung der Besucherlenkung zur Erhöhung der Frequenzen in der Innenstadt |
|------|---|
-
- | | |
|------|---|
| 2.13 | Digitalisierung touristischer Informations- und Buchungsketten |
|------|---|
-
- | | |
|------|--|
| 2.14 | Vernetzung und Sicherung der touristischen Infrastruktur , der Leistungserbringer und der Leistungsqualitäten |
|------|--|
-
- | | |
|------|---|
| 2.15 | Ausarbeitung der touristischen Markenkerninhalte und Führen der Tourismusmarke Tübingen, Entwicklung neuer touristischer Angebote/Erlebnisse |
|------|---|
-
- | | |
|------|---|
| 2.16 | Strategische Ansiedlung neuer touristischer Betriebe und Leistungserbringer zur Optimierung des touristischen Angebots |
|------|---|
-

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Mittelfristig	Mittel		Tourismusförderung
Hoch	Mittelfristig	Mittel		Tourismusförderung
Mittel	Mittelfristig	Gering		Tourismusförderung
Hoch	Langfristig	Hoch		Tourismusförderung
Gering	Langfristig	Mittel		Tourismusförderung

Wohnen

Zielsetzungen:

- *Mischung der Bevölkerungsstruktur langfristig sicherstellen*
- *Attraktivität des Wohnens insbesondere für Familien erhöhen*
- *Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum*

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|--|
| 3.1 | Forcierung privater Modernisierungsmaßnahmen durch Ausweisung Sanierungsgebiet |
| 3.2 | Prüfung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums , bspw. durch Ausbau des Dachgeschosses im Zusammenhang mit Modernisierung |
| 3.3 | Energetische Aufwertung des Wohnungsbestands |
| 3.4 | Sanierungsberatung und -unterstützung intensivieren , insb. durch fachliche Denkmalpflege, Spezialberatung energetische Sanierung im Denkmal, Sanierungsbeauftragte |
| 3.5 | Neue Sozialbindungen in den Bestandsbauten ; Verzahnung Mittel aus Städtebauförderung mit gefördertem, mietgebundenem Wohnraum |
| 3.6 | Bevorzugte Neuvermietungen an Familien : familiene geeignete Wohnungen von GWG, GSW, Stadt |
| 3.7 | Aufstellung Zukunftskonzept Studierendenwohnen Altstadt : Kooperation zwischen Stadt und Studierendenwerk |
| 3.8 | Konzeptvergabe unter Berücksichtigung von Familien bei Veräußerungen von städtischen Gebäuden |
| 3.9 | Förderung barrierefreier Erreichbarkeit von Wohnungen wo typologisch, wirtschaftlich und denkmalrechtlich möglich |
| 3.10 | Begleitung von Initiativen/ Genossenschaften beim Erwerb von Gebäuden im institutionellen Eigentum zu Zwecken des gemeinschaftlichen Wohnens |
| 3.11 | Ausbau von Begegnungsorten und Spielbereichen für Familien mit Kindern in direktem Wohnumfeld z.B. wie Spiel- u. Begegnungsort Metzgergasse |

Lesehilfe zur Maßnahmentabelle

Relevanz: Die Maßnahmen werden nach ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Priorität: Zeitpunkt der Inangriffnahme einer Maßnahme, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristig (1-5 Jahre; 5-10 Jahre; über 10 Jahre).

Ressourcenbedarf: Der Bedarf an personellen als auch investigativen Ressourcen wird in gering, mittel und hoch eingestuft.

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Laufend	Hoch		Wohnen für Alle
Mittel	Langfristig	Mittel		Wohnen für Alle
Mittel	Langfristig	Hoch		Wohnen für Alle
Gering	Mittelfristig	Mittel		Wohnen für Alle
Mittel	Mittelfristig	Mittel		Wohnen für Alle
Mittel	Mittelfristig	Gering		Wohnen für Alle
Mittel	Mittelfristig	Gering		
Mittel	Kurzfristig	Gering		Wohnen für Alle
Mittel	Mittelfristig	Hoch		Wohnen für Alle
Mittel	Kurzfristig	Mittel		
Mittel	Mittelfristig	Mittel		

Fachkonzept Verkehr

Zielsetzungen:

- **Aufenthaltsqualität stärken und die Altstadt fußgängerfreundlich entwickeln**
- **Erreichbarkeit mit dem Rad und KFZ sicherstellen**
- **Leicht verständliches und nutzerfreundliches Verkehrssystem entwickeln**
- **Zügige Umsetzbarkeit und Überprüfung der Wirkungen nach drei Jahren**

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|---|
| 4.1 | Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (Bereich 1 und Bereich 2) und Lieferzeiten neu festlegen |
| 4.2 | Evaluierung neue Regelungen zu Fußgängerzonen nach 3 Jahren |
| 4.3 | Verkehrsrechtliche Regelungen und Beschilderungen in der Altstadt vereinfachen und vereinheitlichen |
| 4.4 | Weitere organisatorische Vereinfachung von Ausnahmegenehmigungen |
| 4.5 | Prüfung White-Label-Packstationen zusammen mit HGV ; Ziele: Reduktion Fahrten von Paketdienstleistern wenn positive Wirkungen auf stationären Handel gesichert |
| 4.6 | Car-Sharing: Ausbau von Angeboten prüfen |
| 4.7 | Innovative Logistik: Neue Ansätze und Erfahrungen zu- und emissionsarmen Transportlösungen weiter im Blick halten |
| 4.8 | Alternative Parkangebote für Bewohner:innen einrichten: Angebote für alternative Parkmöglichkeiten für Bewohner am Rande der Altstadt einrichten Rewe/Saturn-Parkplatz |
| 4.9 | Anwohnerparkzone "Altstadt" einführen, Parkzonenzuordnung ändern. |
| 4.10 | Lagerflächen für Altstadtgewerbe im Umfeld prüfen - zur Verkehrsvermeidung |
| 4.11 | Reduktion der Parksuchverkehre in der Altstadt. Kunden und Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum auf ein Minimum reduzieren. Besuchende auf die bestehenden Parkhäuser und Parkplätze im Umfeld hinweisen. (Siehe auch Kommunikationskonzept) |
| 4.12 | Verkehrsversuch Aufhebung einzelner Einbahnstraßenregelungen: Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der westlichen Hintere Grabenstraße, der westlichen Jakobsgrasse und der Mauerstraße (Verkehrsversuch) |

Lesehilfe zur Maßnahmentabelle

Relevanz: Die Maßnahmen werden nach ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Priorität: Zeitpunkt der Inangriffnahme einer Maßnahme, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristig (1-5 Jahre; 5-10 Jahre; über 10 Jahre).

Ressourcenbedarf: Der Bedarf an personellen als auch investigativen Ressourcen wird in gering, mittel und hoch eingestuft.

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Hoch	Kurzfristig	Gering		Neues Verkehrskonzept
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Mittel	Mittelfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Gering	Kurzfristig	Gering		
Hoch	Mittelfristig	Hoch		
Gering	Kurzfristig	Gering		
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Hoch	Mittelfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept

Strategische und räumliche Maßnahmen

4.13	Freigabe des Radverkehrs: in der neuen Fußgängerzone II sowie bestehenden Abschnitte in der Fußgängerzone I
4.14	Radverkehr in der Fußgängerzone I: Prüfen einer zeitlichen Freigabe
4.15	Schaffung zusätzlicher Radabstellplätze in der Altstadt: z.B. Neue Straße, Pflegelhofstraße, Hafengasse, Lange Gasse, Schmiedtorstraße, Haagtor, etc.
4.16	Gesicherte Doppelstockparkanlage für den Radverkehr: Umsetzbarkeit hinter dem Parkhaus Altstadt Mitte in der Nonnengasse prüfen
4.17	Räumlichkeiten zur Schaffung von gesicherten Radabstellplätzen: Möglichkeiten prüfen, untergenutzte EG-Flächen und Leerstände einbeziehen.
4.18	Einrichtung zusätzlicher Radabstellplätze auf derzeitigen Kunden- und Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum
4.19	Altstadt-Quartierslinie (mit Micro-Bussen): Potenziale und Linienführung untersuchen
4.20	E-Rikschas und Seniorentaxis für die Altstadt: Ausbau der Möglichkeiten prüfen, ggf. Mithilfe durch bürgerschaftliches Engagement
4.21	Tübinger Seniorenmobil: Erhaltsicherstellen
4.22	Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept zur Erreichbarkeit der Innenstadt, gerichtet an Tübinger:innen und Auswärtige in Verbindung mit Stadtmarketing

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Hoch	Kurzfristig	Gering		
Hoch	Kurzfristig	Mittel		
Hoch	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Neues Verkehrskonzept
Hoch	Langfristig	Hoch		
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Mittel	Kurzfristig	Mittel		
Mittel	Kurzfristig	Gering		Neues Verkehrskonzept

Öffentlicher Raum und Infrastruktur

Zielsetzungen:

- **Öffentliche Räume und Konsumfreie Orte qualifizieren**
- **Stadteingänge in Wert setzen**
- **Grünflächen und Wasser erlebbar machen**
- **Reinigung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur gewährleisten**

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|--|
| 5.1 | Klimawandelanpassung; Konzepterstellung zur Verbesserung der bioklimatischen Situation durch altstadtgerechte Maßnahmen |
| 5.2 | Nachfolge "Probiererle"; Bereitstellung von Mitteln zur Initiierung und Unterstützung von Impulsprojekten zur Aktivierung öffentlicher Raum, Förderung bürgerschaftliches Engagement |
| 5.3 | Schmiedtorstraße; Sanierung und Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien; Prüfung Baumpflanzungen |
| 5.4 | Umgestaltung Platz an der Jakobuskirche als Nachbarschaftsplatz (siehe Vision Rahmenplanung) |
| 5.5 | Umgestaltung Kelternplatz als urbaner Platz im Zusammenhang mit Umgestaltung Stadteingang (siehe Vision Rahmenplanung) |
| 5.6 | Krumme Brücke; Neugestaltung vom Transitraum zum Aufenthaltsraum, neue Bodenbeläge mehr Aufenthaltsmöblierung |
| 5.7 | Platz vor Kulturhalle, Sofortmaßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität |
| 5.8 | Platz vor Kulturhalle; Schaffung Barrierefreiheit Kulturhalle |
| 5.9 | Nonnengasse; Verbesserungen der Sichtbarkeit von Stadtbücherei und Kulturhalle , Steigerung Aufenthaltsqualität; Verstärkung Fahrradabstellanlagen |
| 5.10 | Collegiumsgasse und Hirschgasse; Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien |
| 5.11 | Platz hinter Stiftskirche, Ergänzung Möblierung; Platz hinter der Stiftskirche/Alte Aula; Ergänzung Möblierung und Überprüfung bestehende Einbauten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität; Qualitätssteigerung als ruhiger Nachbarschaftsplatz |

Lesehilfe zur Maßnahmentabelle

Relevanz: Die Maßnahmen werden nach ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Priorität: Zeitpunkt der Inangriffnahme einer Maßnahme, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristig (1-5 Jahre; 5-10 Jahre; über 10 Jahre).

Ressourcenbedarf: Der Bedarf an personellen als auch investigativen Ressourcen wird in gering, mittel und hoch eingestuft.

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Gering	Kurz- Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Mittelfristig	Gering		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Hoch	Mittelfristig	Hoch		Stadteingang Schmiedtorstraße
Mittel	Langfristig	Hoch		
Mittel	Langfristig			
Mittel	Langfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	
Mittel	Kurzfristig	Gering		
Mittel	Mittelfristig			
Hoch	Langfristig			
Mittel	Kurzfristig	Mittel	★	

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|--|
| 5.12 | Klimawandelanpassung: Prüfung der Ergänzung von Bäumen bei der Umgestaltung von Straßenzügen und Plätzen |
| 5.13 | Anwendung Sondernutzungssatzung und Richtlinien für Außengastronomie; kontinuierliche Beratung bei Flächenlayout und Gestaltung der Möblierung auf Basis der Empfehlungen |
| 5.14 | Umgestaltung Lange Gasse Mitte 2025: Lange Gasse zwischen Stift und Frosch/Bachgasse, Sanierung und Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien; Prüfung Brunnen |
| 5.15 | Fokus Marktplatz: Attraktivität und Nutzbarkeit kontinuierlich steigern; Barrierefreiheit herstellen; Abendwirkung über Aktualisierung Beleuchtungskonzept verbessern; Randnutzungen stärken |
| 5.16 | Öffentliche Stühle Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen: Öffentliche Stühle und Tische zur Steigerung von konsumfreien Aufenthaltsqualitäten an verschiedenen Orten etablieren (Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen); bürgerschaftliche Verantwortlichkeiten etablieren |
| 5.17 | Grüner Platz Johanneskirche/Froschgasse: Schaffung grüner kühler Platz mit mehr Aufenthaltsqualitäten |
| 5.18 | Gestaltung von kühlen inklusiven Aufenthalts- und Begegnungsorten für die Anwohnenden („grüne Wohnzimmer“) und ruhigen Quartiersplätzen (bspw. Maßnahme 11.7) siehe auch Maßnahme 5.11 |
| 5.19 | Spielplatz Zwinger: Austausch und Modernisierung Spielgeräte |
| 5.20 | Verstetigung Sommernutzung "Haagtorspace": Fortführung Sommerprojekt "Haagtorspace" mit mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Reduktion Parkplätze; Begleitung Initiativgruppe bei Kuratierung |
| 5.21 | Haagtorplatz: Neukonzeption auf Basis Erkenntnissen "Haagtorspace" mit mehr Aufenthaltsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen (siehe Vision Rahmenplanung) |
| 5.22 | Schmiedtorstraße Kreuzung Stadtgraben/Kelternstraße: zusammen mit Umgestaltung des Kelternplatz; Voraussetzung Klärungen zu Verkehrsführungen Einbahnstraßenring |
| 5.23 | Lange Gasse Nord Bachgasse bis Stadtgraben: Ausbildung Stadteingang; Sanierung und Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien; |
| 5.24 | Zusammen mit Lange Gasse Nord: Stärkung Übergänge Stadtgraben und Ammer zu Universität/UKT und Botanischer Garten |
| 5.25 | Schaffen von Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten Neckar: z.B. Neckarinsel, Garten Hölderlinturm |
| 5.26 | Schaffung von Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten Ammerkanal: z.B. Krumme Brücke |
| 5.27 | Sicherung aller historischen Brunnen in der Altstadt |
| 5.28 | Zeitl. begrenzte Öffnungen von Grünflächen in institutionellem Eigentum: Kooperation mit Land (VBA/ Uni) , Evangelischem Stift und Wilhelmstift z.B. Freiflächen Schloss Hohentübingen; Stiftsgarten; etc |
| 5.29 | Wiederanlage Hortus Medicus: denkmalgerechter Schmuckgarten auf heutiger Asphaltfläche zur Schaffung von an den Klimawandel angepassten Aufenthaltsqualitäten |

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Kurz- Langfristig	Hoch		
Mittel	Kurz- Langfristig	Gering	★	
Hoch	Kurzfristig	Hoch	★	Stadteingang Lange Gasse
Hoch	Langfristig	Hoch		Fokusraum Marktplatz
Mittel	Kurzfristig	Gering	★	Fokusraum Marktplatz
hoch	Mittelfristig	Hoch		Grüner Platz Johanneskirche
Hoch	Mittelfristig	Mittel		
Mittel	Kurzfristig	Mittel	★	
Hoch	Kurzfristig	Gering	★	Stadteingang Haagtorplatz
Hoch	Mittelfristig	Hoch		Stadteingang Haagtorplatz
Hoch	Langfristig	Hoch		Stadteingang Schmiedtorstraße
Hoch	Langfristig	Hoch		Stadteingang Lange Gasse
Mittel	Langfristig	Hoch		Stadteingang Lange Gasse
Mittel	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Kurz- Langfristig	Mittel		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Mittel	Mittelfristig	Gering		Kooperationen und Arbeitsstrukturen
Mittel	Langfristig	Hoch		

Strategische und räumliche Maßnahmen

- | | |
|------|--|
| 5.30 | Kontinuierliche Aufwertungs- und Unterhaltungsmaßnahmen Botanischer Garten in Zusammenarbeit von Stadt und Land, z.B. Bänke; Schach; Müll; Bepflanzung; etc. |
| 5.31 | Sichtbarmachen der Zugänge zum Botanischen Garten in Zusammenarbeit von Stadt und Land |
| 5.32 | Umgestaltung des grünen Innenhofs am Bürgerheim unter Beachtung der Rahmenbedingungen der anliegenden Nutzungen Bürgerheim und städt. Verwaltung |
| 5.33 | Zukunftskonzept für die Neckarinsel: Erstellung eines die Aufenthaltsqualitäten sowie den Baumbestand sicherndes, denkmalgerechtes /Platanenallee |
| 5.34 | Sicherung grüner, möglichst unversiegelter Innenhöfe |
| 5.35 | Prüfung öffentlicher u. privater neuer Baumstandorte: z.B. Bachgasse/Froschgasse |
| 5.36 | Verknüpfung Grünräume Schlossberg/Spitzberg mit Altstadt: über Stärkung Grünverbindung Bismarckturm, Lichtenberger Höhe, Goethehäuschen, Schänzle, Hasengraben, Westbastion,... |
| 5.37 | Zufahrtsschutzkonzept für Veranstaltungen in der Altstadt |
| 5.38 | Reinigung Öffentliche Toiletten sicherstellen: Öffentliche Toiletten; Reinigung und Unterhaltung nach erfolgter Organisationsüberprüfung sicherstellen; Bericht in PA 1.HJ 2025 |
| 5.39 | Nachrüstung Wickelmöglichkeit in öffentlichen Toiletten prüfen |
| 5.40 | Neuanlage barrierefreie automatische Toilettenanlage Haagtor |
| 5.41 | Öffentliche Toiletten; Überprüfung Maßnahmen zur Zugangskontrolle |
| 5.42 | Reinigung Bänke und öffentliches Mobiliar sicherstellen: Reinigung und Wartung öffentliche Möblierung/ Entfernung Tags/ Aufkleber etc. sicherstellen; Daueraufgabe |
| 5.43 | Kontinuierliche Graffiti-Entfernung an öffentlichen und privaten Infrastrukturen/Gebäuden zur Förderung eines gepflegten Stadtbildes |
| 5.44 | Klimawandelanpassung: Verbesserung der bioklimatischen Situation bestehender Hitze-Hot Spots durch altstadtgerechte Maßnahmen, Trinkbrunnen, bspw. , Schaffung kühler Orte durch Schattenspende, Sprühnebel, etc. |
| 5.45 | 2025: Umsetzung Trinkwasserbrunnen Bachgasse, Neckargasse und weiterer dritter Standort |
| 5.46 | Starkregenrisikomanagement: bei Umgestaltung Minimierung des Schadensrisikos urbaner Überflutungen durch Starkregen, bspw. Leiten von Abflüssen, Objektschutz |
| 5.47 | Steigerung der Sanierungsrate für energetische Gebäudesanierungen: Energetische Beratung durch Energieberater im Denkmal zu sommerlichem und winterlichen Wärmeschutz |
| 5.48 | Konkretisierung Wärmekonzept für die Altstadt mit dem zentralen Baustein Fernwärme und ergänzenden Lösungsstrategien zur Dekarbonisierung der nicht durch ein Wärmenetz versorgten Gebäude (insbesondere durch Wärmepumpen) |

Relevanz	Priorität	Ressourcenbedarf	Quick Win	Maßnahmenschwerpunkt
Hoch	Kurzfristig	Mittel		
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Mittel	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Langfristig	Gering		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Mittel	Kurz- Langfristig	Hoch		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Mittel	Mittelfristig	Mittel		
Hoch	Kurzfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Mittel	★	Unterhaltung und Pflege
Gering	Kurzfristig	Gering	★	
Mittel	Mittelfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Hoch		
Mittel	Kurzfristig	Mittel	★	Unterhaltung und Pflege
Hoch	Kurzfristig	Hoch	★	Unterhaltung und Pflege
Mittel	Kurz-Mittel- fristig	Hoch		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Mittel	Kurzfristig	Hoch	★	Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Mittel	Kurz- Langfristig	Hoch		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Hoch	Kurz- Langfristig	Hoch		Klimaschutz und Klimawandelanpassung
Hoch	Kurz- Langfristig	Hoch		Klimaschutz und Klimawandelanpassung

5

Ausblick

Wie geht es weiter?

Ausblick

Mit der Rahmenplanung liegt nun eine vom Gemeinderat beschlossene zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive für eine weiterhin lebendige und attraktive Altstadt vor. Vier Leitsätze geben die Richtung vor. Auf den Leitsätzen sind die wichtigsten Ziele und Handlungserfordernisse in den Bereichen Nutzungsvielfalt, Alters- und soziale Mischung der Bewohnerschaft, kulturelle und soziale Treffpunkte, attraktive öffentliche Räume und Mobilität identifiziert. Daraus sind räumliche und strategische Schwerpunkte mit hohem Handlungsbedarf abgeleitet, zentrale Maßnahmen und solche, die schnelle Erfolge versprechen identifiziert und im Handlungskonzept zusammengefasst.

→ siehe auch Vorlagen 22/2025; 73/2025 und 106/2025

Rahmenplan als Orientierung für die kommenden 15-20 Jahre

Die gemeinsam erarbeitete Entwicklungsperspektive ermöglicht es der Stadt Tübingen, den Wandel und die Zukunft der Altstadt aktiv zu gestalten. Der Umsetzungsprozess – die Sicherung bestehender Qualitäten als auch eine Neuausrichtung – kann nur durch eine kontinuierliche und intensive konstruktive Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Arbeits- und Entscheidungsebenen in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteur:innen den Eigentümer:innen, Vorhabenträgern und der Tübinger Stadtgesellschaft gelingen.

Der Rahmenplan bietet dabei einen verlässlichen Kompass und soll gleichzeitig flexibel genug sein, um auf sich laufend ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren und neue Projekte sowie Maßnahmen zu integrieren. Zudem priorisiert er Projekte und Maßnahmen, wodurch die Verwaltung ihre personellen und finanziellen Ressourcen zur Planung und Umsetzung gezielt verteilen und steuern kann. Auch die Einbindung geeigneter Förderprogramme ist frühzeitig zu prüfen. Der Rahmenplan mit seiner 15-20 jährigen Perspektive sollte dabei alle 5 Jahre überprüft werden.



Unterstützung lokaler Unternehmer:innen im Rahmen des Probiererteils „Stell dir vor“

Die Entwicklung der Altstadt gemeinsam gestalten

Die Gemeinschaftsaufgabe Altstadt benötigt besondere Kommunikations- und Beteiligungsformate. Im Rahmenplanprozess wurden einige Formate erprobt. Bei Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen soll der begonnene Dialog zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Öffentlichkeit fortgeführt werden, Eigeninitiativen z.B. von Straßengemeinschaften, Kirchengemeinden oder Nachbarschaftsinitiativen in die Arbeit integriert werden. Als niederschwelliges Informationsformat kann die städtische Internetseite dienen.

Sofort starten

Allein der Rahmenplanungsprozess hat gezeigt, wie sehr ökonomische Veränderungen den Blick auf Planung beeinflussen, ggf. auch langwierige Planungen überholen können. Aktuell ist noch unklar, in welchen Dimensionen und welchen Zeitperspektiven sinnvolle Maßnahmen mit hohem Mittelerfordernis wie z.B. Umgestaltungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden können.

2026 wird voraussichtlich zu entscheiden sein, ob ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll, dass mit der Städtebauförderung eine für die Stadt und private Hauseigentümer:innen attraktive Möglichkeit zur finanziellen Unterstützung von Projekten über Bund und Land darstellt.

Mit den Quick Wins gelingt es bereits kurzfristig zum einen mit bereits fest eingeplanten Mitteln zum anderen über bestehende Ressourcen Maßnahmen durchzuführen. Die Umsetzung der neuen Verkehrskonzeption, die neue Zulassungspraxis von Mischbetrieben und die Neuvergabe von Gaststättenkonzessionen gehören genauso dazu wie die Fortsetzung des Sommercafés auf dem Schloss oder der sommerliche Haagtorspace und die Neuaufstellung des Tourismus. Gelebte Kooperationen mit den Akteur:innen helfen bei einer guten Umsetzung.



Eine attraktive Altstadt für Besucher:innen und Tübinger:innen

Fotos und Abbildungen, Grafiken und Skizzen:

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

mit Ausnahme:

Foto S. 148: © Andy Bhattacharjee

Fotos S. 10, S. 12, S. 24 unten, S. 52, S. 54, S. 84, S. 97, S. 99 oben / unten links:

Barbara Honner © Verkehrsverein Tübingen

Fotos S. 20, S. 82, S. 149: © Dennis Stratmann

Foto S.7: © Gudrun de Maddalena

Foto S. 18: © Jens Klatt Tübingen

Foto S. 88: Julia Romberg © Bürgerinitiative Haagtorplatz

Foto S. 99 links: © Paul Runge

Foto S. 93: © Suse Müller - Diefenbach

Foto S. 71: © Thomas Rathay

Abbildung S.13: Orthophoto 06/07 2022 Landesamt für Geoinformation u. Landesentwicklung BaWü, 24141

Abbildung S. 95 rechts: Planstatt Senner

Abbildungen S. 25: Stadt und Handel

Fotos und Abbildungen S. 19, S. 20 - 23, S. 27, S. 28, S. 53, S. 74, S. 95 links, S. 101 oben, S. 103: Stadt Tübingen

Plandarstellungen:

Stadt Tübingen / Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Tübingen / Stuttgart, September 2025

