Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Vorbereitende Untersuchung

im Bereich Altstadt



www.tuebingen.de/vu-altstadt

Abbildung auf Deckblatt: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Geodaten: Universitätsstadt Tübingen

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen 2026

Tübingen
Universitätsstadt

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

Impressum

Bearbeitung

Tübingen
Universitätsstadt

Stadtverwaltung Tübingen
insbesondere mit den Bereichen Projektentwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung, sowie Wirtschaftsförderung Tübingen GmbH und Stadtwerke Tübingen GmbH

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Dortmund | Stuttgart

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

Mario Flammann
Gudrun Neubauer
Charlotte Bernardini
Tanja Krings

www.tuebingen.de/vu-altstadt

Inhalt

Präambel 8

1 Sanierungsvoraussetzung 10

1.1 Ausgangslage für die Vorbereitende Untersuchung ... 10

1.2 Zeitlicher Ablauf ... 11

1.3 Allgemeine Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung ... 12

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorhaben 13

2.1 Lage im Raum und Gemeindestruktur ... 13

2.2 Regionalplan ... 14

2.3 Bauleitplanung ... 15

2.4 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ... 17

2.5 Rahmenplanung Altstadt ... 18

2.6 Vorangegangene Sanierungsgebiete in der Altstadt Tübingen ... 20

3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung 22

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ... 22

3.2 Grundstücks- und Eigentumsstruktur ... 23

3.3 Bebauung und Ortsbild ... 23

3.4 Denkmalschutz ... 24

3.5 Wohnen und Soziales ... 25

3.6 Bauliche Nutzungen Fokus Erdgeschoss ... 26

3.7 Verkehr ... 30

3.8 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Gewässer ... 34

3.9 Gebäudezustand ... 38

3.9.1 Analyse Wärmeversorgung ... 38

3.9.2 Bestandserfassung durch Ortsbegehung ... 40

4 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange 42

4.1 Beteiligungskonzept....42

4.2 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie weiterer Betroffener....43

4.2.1 Mitwirkungsbereitschaft....44

4.2.2 Bewertung des Gebäudezustands....45

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange....46

5 Sanierungsziele / Sanierungskonzept 51

5.1 Funktionale und Städtebauliche Missstände....51

5.1.1 Missstände Öffentlicher Raum und seine Nutzung....51

5.1.2 Missstände Baulicher Bestand und seine Nutzung....52

5.2 Sanierungsziele....53

5.3 Geplante Maßnahmen....54

5.3.1 Maßnahmen im öffentlichen Raum....54

5.3.2 Maßnahmen zur Stärkung der Erdgeschossnutzungen....57

5.3.3 Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens und der historischen Gebäudesubstanz....58

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) 60

7 Sozialplan 62

8 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 62

8.1 Gebietsabgrenzung....62

8.2 Wahl des Sanierungsverfahrens....64

8.2.1 Allgemeine Hinweise zu den zwei Arten eines Sanierungsverfahrens....64

8.2.2 Die Wahl des Sanierungsverfahrens in Tübingen....65

8.3 Abwägung....66

8.4 Fazit....67

Abbildungsverzeichnis....68

Präambel

Die historische Altstadt der Universitätsstadt Tübingen bildet das funktionale, kulturelle und identitätsstiftende Zentrum der Stadt. Mit der im Jahr 2025 beschlossenen Rahmenplanung Altstadt sowie der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung wurden die städtebaulichen, funktionalen und baulichen Rahmenbedingungen vertieft analysiert. Dabei konnten sowohl Funktionsschwächen im öffentlichen Raum als auch Substanzschwächen im Gebäudebestand festgestellt werden. Die Ergebnisse bestätigen die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB. Ziel ist es, die Altstadt langfristig als attraktiven Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Kultur- und Aufenthaltsort zu sichern und gleichzeitig den Anforderungen des Klimawandels, der Energiewende, des demografischen Wandels und des Denkmalschutzes gerecht zu werden.
Im Rahmen der Untersuchungen wurden insbesondere folgende städtebauliche Missstände festgestellt:

- Nutzungskonflikte und funktionale Defizite im öffentlichen Raum, insbesondere zwischen Fußverkehr, Radverkehr, Lieferverkehr und motorisiertem Verkehr in stark frequentierten Bereichen der Altstadt.
- Eingeschränkte Barrierefreiheit aufgrund der Topografie, der historischen Straßenräume und der denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Überlastete und unzureichende Radabstellmöglichkeiten.
- Defizite bei Grün- und Freiräumen sowie ein insgesamt geringer Anteil an klimawirksamen Grünstrukturen. Gleichzeitig bestehen deutliche Wärmebelastungen und ein hoher Anpassungsbedarf an die Folgen des Klimawandels.
- Substanzschwächen und energetischer Sanierungsbedarf bei einem erheblichen Teil des historischen Gebäudebestands sowie ein hoher Anteil fossiler und nicht zukunftsfähiger Energieträger.
- Rückläufige Nutzungsmischungen, Leerstände im Erdgeschossbereich, steigender Nutzungsdruck auf den Wohnungsmarkt sowie ein Mangel an konsumfreien Begegnungsorten („Dritte Orte“).

Die Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Bewohnenden, Gewerbetreibenden sowie der Träger öffentlicher Belange hat die Ergebnisse der Bestandsanalyse bestätigt. Die Eigentümerbefragung zeigte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft: Rund 44 % der antwortenden Eigentümerinnen und Eigentümer können sich Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen vorstellen, 31 % planen konkrete Veränderungen in den kommenden Jahren. Ein besonderes Interesse besteht an Fördermöglichkeiten, steuerlichen Vergünstigungen sowie Beratungsangeboten. Zudem bekundeten 39 % der Befragten Interesse an einem Fernwärmeanschluss.
Auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange unterstützen die Zielsetzung einer städtebaulichen Erneuerung. Wichtige Hinweise betrafen insbesondere den Schutz des historischen Stadtbildes und der Kulturdenkmale, die Berücksichtigung von Natur- und Artenschutzbelangen, die Anpassung an Hochwasserereignisse, den sparsamen Umgang mit Böden sowie die enge Abstimmung mit geplanten Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere dem Ausbau des Fernwärme- und Glasfasernetzes. Darüber hinaus wurde von der IHK Reutlingen die Bedeutung der Altstadt als Versorgungsstandort hervorgehoben.

Aus den festgestellten Missständen wurden vier zentrale Handlungsfelder und Sanierungsziele abgeleitet:

1. Stärkung der Erdgeschossnutzungen für Handel, Gastronomie, Kultur, urbane Produktion und Dritte Orte zur Sicherung einer vielfältigen und resilienten Nutzungsmischung.
2. Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf Straßen, Plätzen und Grünräumen unter Berücksichtigung der Klimaanpassung.
3. Stärkung des Wohnens und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere durch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die Stabilisierung nachbarschaftlicher Strukturen.
4. Erhalt und Modernisierung des historischen Gebäudebestands durch denkmalverträgliche Sanierungen, energetische Erneuerung und eine zukunftsfähige Wärmeversorgung.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde ein integriertes Maßnahmenkonzept entwickelt, das öffentliche und private Maßnahmen miteinander verknüpft. Im Mittelpunkt stehen die Aufwertung und Neuordnung zentraler öffentlicher Räume, die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung der Nutzungsstruktur. Vorgesehen sind insbesondere die Entwicklung von drei Grün- und Freiraumschwerpunkten (Hortus Medicus, Bereich Johanneskirche/Froschgasse sowie Innenhof Bürgerheim), die Umgestaltung von vier zentralen Platz- und Aufenthaltsbereichen (Haagtorplatz, Marktplatz, Krumme Brücke und Stadteingang Schmiedtorstraße/Kelternplatz) sowie die Aufwertung von sechs wichtigen Straßenräumen (unter anderem Schmiedtorstraße, Holzmarkt/Kirchgasse, Froschgasse/Bachgasse, Lange Gasse Nord, Collegiums- und Hirschgasse sowie Nonnengasse/Beim Nonnenhaus). Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Schaffung zusätzlicher Radabstellmöglichkeiten, die Förderung von Dritten Orten, ein quartiersbezogenes Gewerbemanagement sowie die Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht weist für die derzeit vorgesehenen Maßnahmen ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 13,5 Mio. Euro aus. Die förderfähigen Kosten belaufen sich nach aktuellem Stand auf rund 8,3 Mio. Euro. Eine Finanzierung soll vorrangig über Mittel der Städtebauförderung erfolgen. Die Stadt beabsichtigt darüber hinaus, weitere geeignete Förderprogramme zu nutzen und den kommunalen Eigenanteil über eine Priorisierung der Maßnahmen sowie ergänzende Finanzierungsbausteine zu steuern.
Da die Universitätsstadt Tübingen die erforderlichen Planungsleistungen überwiegend mit eigenem Personal erbringt, werden in den ersten Jahren der Sanierungsdurchführung nur in begrenztem Umfang förderfähige Ausgaben anfallen. Die Maßnahmen werden dennoch frühzeitig und zielgerichtet vorbereitet und planerisch vorangetrieben. Ein wesentlicher Teil des Fördermittelabrufs wird daher erst in späteren Umsetzungsphasen erfolgen, wenn die investiven Maßnahmen realisiert werden. Dieses Vorgehen trägt zu einer zügigen und geordneten Durchführung der Gesamtmaßnahme bei.
Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung, dass erhebliche Potenziale zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bestehen und gleichzeitig eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen vorliegt. Die geplanten Maßnahmen tragen dazu bei, die Funktionsfähigkeit, Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit der Tübinger Altstadt zu sichern und ihre besondere historische Identität langfristig zu bewahren. Die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sind damit gegeben.

1 Sanierungsvoraussetzung

1.1 Ausgangslage für die Vorbereitende Untersuchung

Die Universitätsstadt Tübingen liegt im Zentrum Baden-Württembergs am Neckar und ist als Oberzentrum ein bedeutender Wissenschafts-, Wohn- und Arbeitsstandort der Region. Die historische Altstadt bildet das kulturelle und funktionale Zentrum der Stadt und übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Gleichzeitig ist sie ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt und identitätsstiftender Ort.
Städtebaulich ist die Altstadt durch eine mittelalterlich geprägte Grundrissstruktur mit engen Gassen, kleinteiligen Parzellen und einer heterogenen Gebäudestruktur charakterisiert. Der überwiegend historische Gebäudebestand weist in Teilen denkmalrechtliche Bindungen auf und prägt das Erscheinungsbild maßgeblich, erschwert im Gegenzug jedoch Anpassungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich energetische Sanierung oder die Herstellung von Barrierefreiheit.
Ein zentraler Impuls für die nun vorgesehene Sanierung geht aus der Rahmenplanung Altstadt hervor, die im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen wurde. Die Erarbeitung der Rahmenplanung wurde durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert. Sie formuliert Leitlinien und konkrete Maßnahmen zur Stärkung und resilienten Weiterentwicklung der Altstadt. Die Vorbereitende Untersuchung stellt eine folgerichtige Maßnahme zur Umsetzung dieser Rahmenplanung dar, insbesondere mit Blick auf die vertiefte Betrachtung des Gebäudebestands.
Im Rahmenplan wurde die Altstadt bereits umfassend analysiert und ihre strukturellen Stärken und Herausforderungen systematisch herausgearbeitet. Dabei zeigt sich eine enge räumliche Verzahnung von Wohnen, gewerblichen Nutzungen, Gastronomie sowie universitären Einrichtungen, aus der Nutzungskonflikte, insbesondere im Hinblick auf Lärmemissionen, Nutzungskonkurrenzen und einem hohen Flächendruck, resultieren. Ebenso wurde eine hohe Nutzungsintensität bei gleichzeitig begrenztem Angebot an öffentlichen Freiräumen festgestellt. Gerade im öffentlichen Raum besteht ein erhöhter Handlungsbedarf: Neben funktionalen Anforderungen an Erschließung, Aufenthaltsqualität, Nutzungsverteilung und Barrierefreiheit gewinnt auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels an Bedeutung. Dazu zählen insbesondere die Reduktion von Hitzebelastungen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Verschattung und niederschwelligen Angeboten wie Trinkwasserbrunnen oder Sitzgelegenheiten. Die kleinteilige und historisch gewachsene Struktur erschwert hierbei teilweise notwendige Anpassungsmaßnahmen. Zudem wirken demografische und funktionale Dynamiken sowie Veränderungen im Tourismus auf die Altstadt ein und verstärken den bestehenden Anpassungsdruck. Die im Rahmenplan identifizierten Handlungsfelder und Zielsetzungen – insbesondere zur Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, zur Stärkung der Wohnfunktion sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums – bilden die Grundlage für die weitere Betrachtung.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat im November 2025 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß §141 BauGB gefasst. Der Abschluss der Untersuchung ist für den Herbst 2026, sowie der Satzungsbeschluss für ein Sanierungsgebiet entsprechend §142 BauGB nach erfolgreicher Aufnahme in die Städtebauförderung für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen. Ziel der VU ist es, städtebauliche Missstände systematisch zu erfassen, Sanierungserfordernisse zu bewerten und die rechtlichen sowie fachlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu schaffen.

1.2 Zeitlicher Ablauf

Der zeitliche Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung stellt die wesentlichen Verfahrensschritte von der Beschlussfassung bis zur möglichen Festlegung eines Sanierungsgebiets dar. Die nachfolgenden Meilensteine verdeutlichen die einzelnen Etappen des Verfahrens, die begleitenden Bearbeitungsprozesse sowie den voraussichtlichen weiteren Ablauf ab Herbst 2026:

- Mai 2025: Beschluss Rahmenplanung Altstadt und Verkehrskonzeption Altstadt
- November 2025: Einleitungsbeschluss „Vorbereitende Untersuchung Altstadt“
- Nachträgliche amtliche Bekanntmachung vom 06.06.2026
- Herbst 2025 bis Frühjahr 2026: Bestandsaufnahme und Analyse städtebaulicher Missstände
- Februar 2026: Beteiligung der Eigentümer_innen, Bewohnenden und Gewerbetreibenden
- Februar 2026: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- April 2026: öffentliche Informationsveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen
- Frühjahr 2026 bis Sommer 2026: Sanierungskonzept, Maßnahmenplan und Wahl des Sanierungsverfahrens
- September 2026: Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung inkl. Kosten- und Finanzierungsübersicht
- November 2026: Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm
- Frühjahr 2027: mögliche Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) / Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) sowie Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

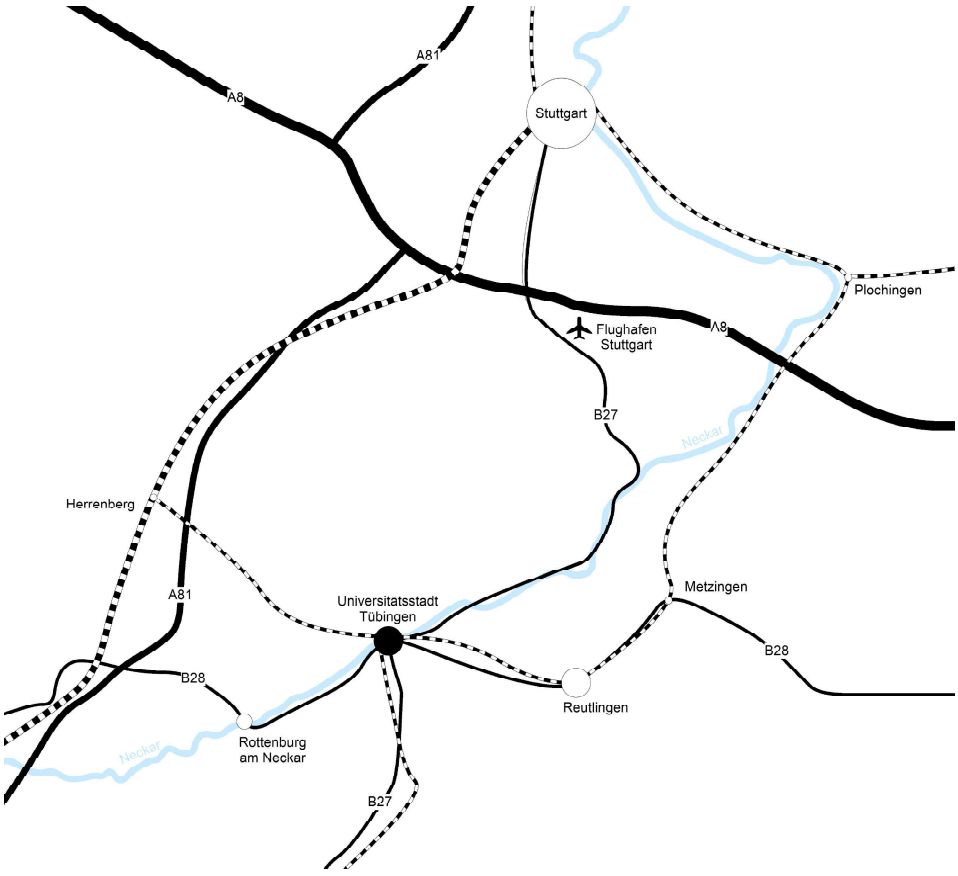
1.3 Allgemeine Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme setzt gemäß §§ 136 ff. BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet voraus. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, Gebiete mit funktionalen und gestalterischen Mängeln wesentlich zu verbessern und dabei den Charakter des Gebiets sowie soziale, wirtschaftliche, bauliche und ökologische Belange angemessen zu berücksichtigen.
Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Diese dienen dazu, die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen „über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ zu gewinnen. Grundlage hierfür ist § 141 Abs. 1 BauGB.
Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.
Substanzschwächen liegen insbesondere vor, wenn bauliche Anlagen oder sonstige Beschaffenheiten des Untersuchungsgebiets „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ nicht entsprechen.
Funktionsschwächen sind gegeben, wenn ein Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgabe, die ihm nach seiner Lage, und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist. Diese können sich beispielsweise auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Versorgungssituation im Verflechtungsbereich oder die infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung beziehen.
Gemäß § 137 BauGB sind die von der Sanierung Betroffenen frühzeitig zu beteiligen und ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erfassen. Im Rahmen des Möglichen sind sie über geplante Maßnahmen zu informieren.
Das vorliegende Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Grundlage für die weiteren Entscheidungen und Maßnahmen zur Entwicklung und Erneuerung des untersuchten Gebiets in der Tübinger Altstadt. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit der Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat am 01.10.2026 abgeschlossen.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorhaben

2.1 Lage im Raum und Gemeindestruktur

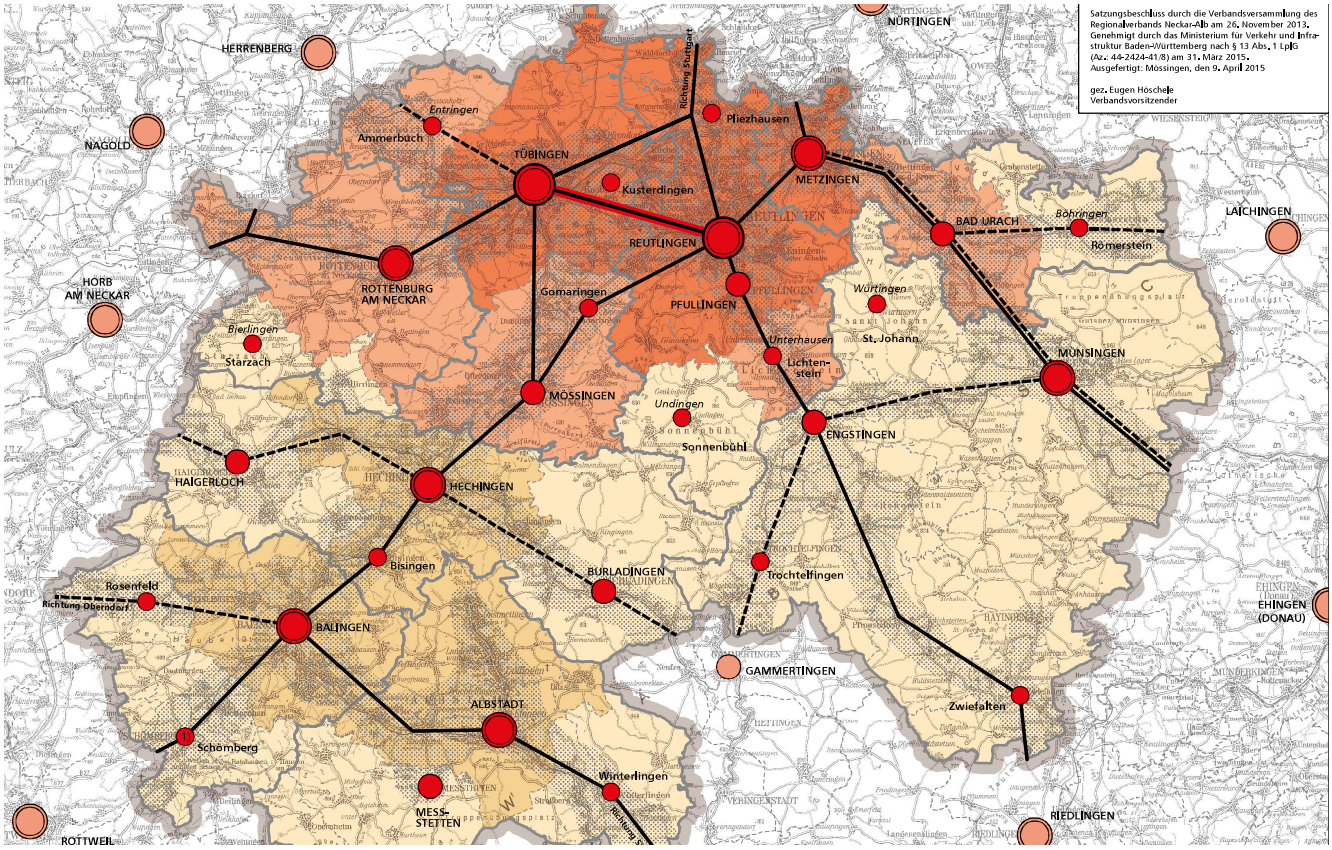
Die Universitätsstadt Tübingen liegt etwa 30 km südlich von Stuttgart am Neckar im Landkreis Tübingen. Sie ist Teil der Region Neckar-Alb sowie der Metropolregion Stuttgart. Das Stadtgebiet ist durch seine Lage im Neckartal sowie durch die Einmündungen von Ammer und Steinlach geprägt.
Tübingen grenzt an mehrere Gemeinden des Landkreises Tübingen sowie angrenzender Landkreise und steht in engem funktionalem Austausch mit den benachbarten Städten Rottenburg am Neckar und Reutlingen. Die Stadt verfügt über eine gute überregionale verkehrliche Anbindung und ist regional über die B27 und B28 gut erreichbar.
Mit rund 94.364 Einwohnerinnen und Einwohnern (einwohner_stadtteile_Jahresvergleich.pdf, Stand 31.12.2025, Universitätsstadt Tübingen) und einer Fläche von etwas weniger als 11.000 ha (Statistischer Bericht 2026, Universitätsstadt Tübingen) weist Tübingen eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Die historische Altstadt bildet das räumliche und identitätsstiftende Zentrum der Stadt. Ihre mittelalterlich geprägte Struktur und der hohe Anteil erhaltenswerter Bausubstanz sind Ausdruck der langen Stadt- und Universitätsgeschichte und prägen bis heute das Stadtbild sowie die Nutzungsstruktur.



Überregionale Einbindung

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Stand 5. Regionalplanänderung – Januar 2023) wird die besondere Rolle des Oberzentrums Reutlingen/Tübingen innerhalb der europäischen Metropolregion Stuttgart unterstrichen. Das Oberzentrum erfüllt zentrale Versorgungsfunktionen für die Region in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Forschung, Technologie und Dienstleistung sowie durch die Ausgestaltung der Landesentwicklungsachse nach Stuttgart. Zur Erfüllung dieser regionalplanerischen Ziele sollen infrastrukturelle Voraussetzungen verbessert, verdichtungs- und verkehrsbedingte Belastungen vermindert und regionale Kooperationen gefördert werden. (Ziel des Regionalplans, PS 1 Abs. 9, S. 7)
Die Altstadt Tübingens wird als zentralörtlicher Versorgungskern definiert, welcher als zentraler Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe vorgesehen ist. (Ziel des Regionalplans, PS 2.4.3.2 Abs. 5, S.43)



Strukturkarte des Regionalsplan Neckar-Alb 2013

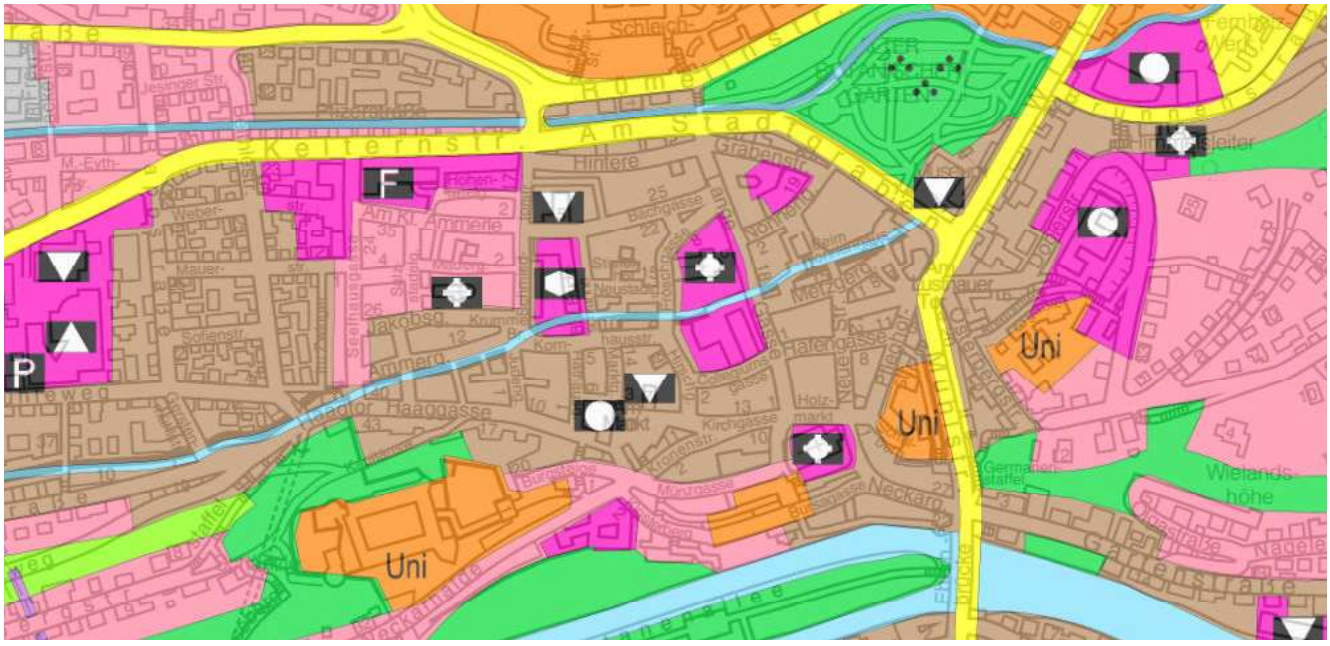
- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne
- Landesentwicklungsachse
- Regionale Entwicklungsachse
- Entwicklungsachse
- Zentren außerhalb der Region
- Doppelzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

2.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Stadtgebiet Tübingen wird vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen als gemeinsamer vorbereitender Bauleitplan aufgestellt. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1981 rechtswirksam. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2013 beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens fand 2025 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs statt. Der Plan befindet sich derzeit in der Phase der Auswertung der Stellungnahmen und Überarbeitung des Entwurfs. Ein Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung liegt bislang nicht vor. Der Flächennutzungsplan gibt Aufschluss über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung und bildet damit den verbindlichen Rahmen für die kommunale Bauleitplanung.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung in der Tübinger Altstadt ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind innerhalb des Untersuchungsgebiets mehrere Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, darunter die Bereiche Wilhelmstift, St. Johanneskirche, Bürgerbüro und Bürgerheim sowie Stadtbücherei und Kulturhalle. Der Hortus Medicus ist als Sonderbaufläche ausgewiesen. Aus der Neuaufstellung ergibt sich voraussichtlich eine Änderung im Bereich zwischen Hinterer Grabenstraße und Neustadtgasse, welcher als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt wird. Außerdem wird der ganze Bereich des Untersuchungsgebiets als Teil eines Ensembles, welches dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.



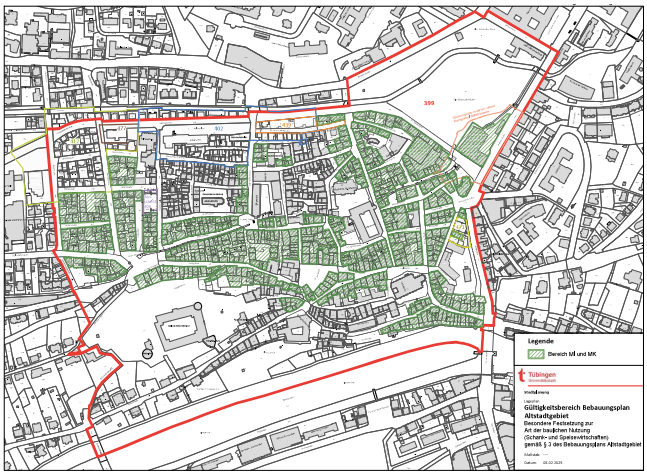
Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen, Stand 140. FNP-Änderung, wirksam ab 26.06.2020

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Flächen für Gemeindebedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr
- Überortliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Grünflächen
- Parkanalge
- Wasserflächen

Bebauungspläne

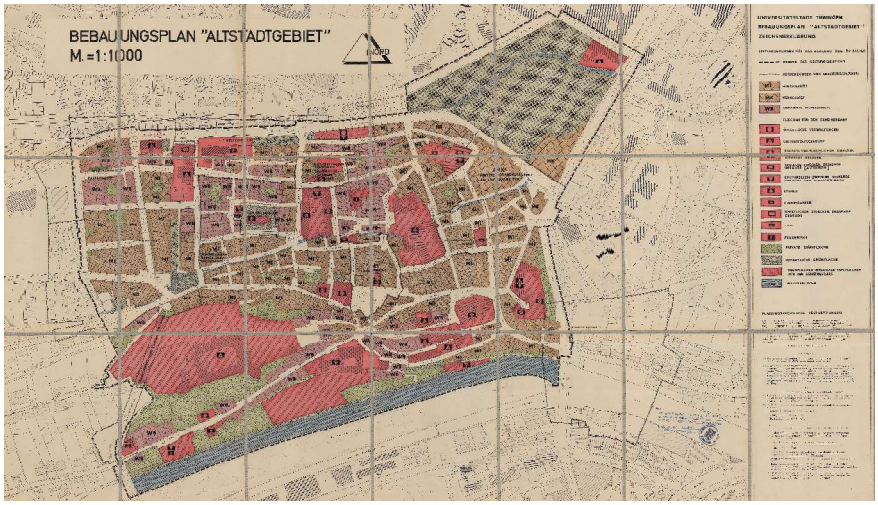
Der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ (Plannummer 399), in Kraft getreten am 06.09.1989, hat das Ziel, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie zu erhalten und weiterzuentwickeln. Er verbietet daher in der Altstadt eine Ausweitung des Angebots an Schank- und Speisewirtschaften und Imbissen im Sinne des damaligen Gaststättenrechts. Hiervon ausgenommen sind einzelne Randbereiche, für die es überlagernde Bebauungspläne gibt:

- Qualifizierter Bebauungsplan „Haagtor“
  Plannummer 406, in Kraft getreten am 19.10.1990
- Qualifizierter Bebauungsplan „Kelternplatz“
  Plannummer 402, in Kraft getreten am 22.12.1989,
  Rechtsstand: teilweise untergegangen
- Einfacher Bebauungsplan „Hintere Grabenstraße“
  Plannummer 439, in Kraft getreten am 12.09.1998



Gültigkeitsbereich Bebauungsplan „Altstadtgebiet“

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 der zu schützenden Belange an das Stadtbild und das Wohnen erfolgt. Diese Beschlüsse schaffen nun eine verlässliche Grundlage für Ansiedlungsentscheidungen und Konzeptentwicklungen.



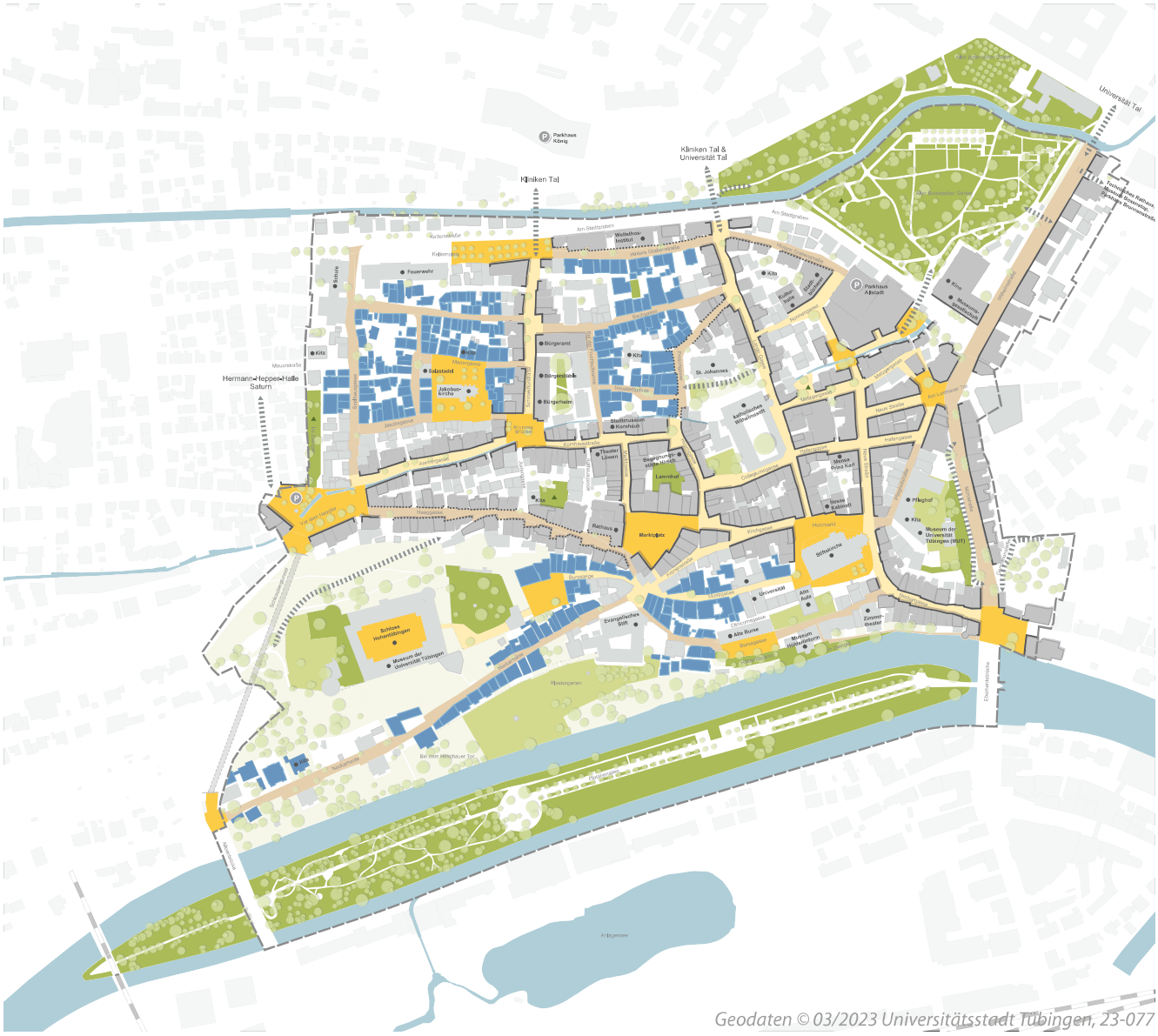
Einfacher Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, Plannummer 399, in Kraft getreten am 06.09.1989

2.4 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Universitätsstadt Tübingen genießt in der Stadtplanung und Stadtentwicklung aufgrund der umgesetzten, sehr guten Planungsergebnisse und ihres aktiven Planungsverständnisses bundesweit hohes Ansehen. Konsistente Planungsziele und Planungsentscheidungen sind für diese guten Ergebnisse von zentraler Bedeutung. Grundlage hierfür bilden die Leitlinien „Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung" von 2003 als partizipativ erarbeitete Stadtentwicklungskonzeptionen.
Mit der Auswertung dieser Konzepte in Bezug auf Konsistenz mit der Stadtentwicklungskonzeption „Tübingen 2030" wurde Herr Prof. Dr. Kurth, Stadtplaner SRL DASL durch die Stadt bereits im Jahr 2016 beauftragt. Als Ergebnis seiner Auswertung wird den fach- und teilräumlichen Konzepten eine hohe Konsistenz mit den Leitlinien aus dem Jahr 2003 attestiert. Die Ergebnisse der Auswertung von Herrn Prof. Dr. Kurth wurden dem Gemeinderat Ende des Jahres 2017 ausführlich vorgestellt und von ihm zur Kenntnis genommen (Vorlage 409/2017). Das Stadtentwicklungskonzept entfaltet demnach weiterhin die gewünschte Wirkung als informelles Planungsinstrument. Von den im Jahr 2017 genannten ausstehenden bzw. in Bearbeitung befindlichen Konzepten wurden inzwischen zahlreiche fertiggestellt.
Dazu zählen das Programm „Fairer Wohnen" (2018), die „Satzung über die Gesamtanlage ‚Altstadt Tübingen' nach §19 des Denkmalschutzgesetzes" (2019), das „Einzelhandelskonzept Tübingen" (2020) und das Klimaschutzprogramm (2020). Aktuell wurde ein wesentliches Fachkonzept für das in Aufstellung befindliche Klimaanpassungskonzept, die Stadtklimaanalyse, fertiggestellt (2026). Der Grundsatzbeschluss zum „Radverkehrskonzept" (2024) und die „KFZ-Stellplatzsatzung" (2025) ergänzen die übergeordneten Planungsgrundlagen. Ausstehend sind noch u.a. ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept und Einzelaspekte zum Thema Baukultur.
Die Leitlinien und Fachkonzepte haben in die Aufstellung des Rahmenplanes Altstadt als auch in die Erarbeitung der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt" Eingang gefunden.

2.5 Rahmenplanung Altstadt

Mit der im Mai 2025 vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung Altstadt liegt eine umfassende, interdisziplinär erarbeitete Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung der Tübinger Altstadt vor. In einem integrierten Ansatz wurden Leitlinien und konkrete Maßnahmen für eine resiliente Transformation der Altstadt zusammengeführt.
Im Ergebnis des Planungsprozesses wurden insgesamt 14 Maßnahmenschwerpunkte definiert. Diese umfassen unter anderem ein aktives Ansiedlungsmanagement, Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens für alle Bevölkerungsgruppen, ein neues Verkehrskonzept sowie Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Ergänzt werden diese durch räumliche Schwerpunkte wie den Marktplatz, den Stadteingang am Haagtorplatz, die Schmiedtorstraße und die Langen Gasse sowie den Bereich Johanneskirche/Froschgasse. Zusätzlich wurden 37 kurzfristig umsetzbare Maßnahmen („Quick Wins“) identifiziert, mit deren Umsetzung bereits begonnen wurde.
Die Erarbeitung der Rahmenplanung erfolgte in einem intensiven partizipativen Prozess mit einer breiten Beteiligung der Stadtgesellschaft. Ein kontinuierlich tagendes Altstadtforum mit rund 40 Vertreterinnen und Vertretern aus unterschiedlichen Bereichen begleitete den Prozess. Ergänzend wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt, darunter Stadt- und Nachtspaziergänge, Workshops, Ausstellungen sowie eine Online-Beteiligung. Insbesondere zum Verkehrskonzept fanden intensive Abstimmungen mit Gewerbetreibenden statt.
Mit der Rahmenplanung liegen bereits zahlreiche Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung städtebaulicher Missstände sowie erste Zielsetzungen und Maßnahmenansätze für ein mögliches Sanierungsgebiet vor. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Prozesses die Dringlichkeit weiterführender Planungen und Untersuchungen in Teilbereichen der Altstadt deutlich. Die Vorbereitende Untersuchung stellt daher eine zentrale Maßnahme zur Konkretisierung und Vertiefung der Rahmenplanung dar, insbesondere im Hinblick auf den Gebäudebestand. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung und Sanierung des denkmalgeschützten Ensembles der Tübinger Altstadt, an dessen Erhaltung und attraktiver Weiterentwicklung auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein hohes öffentliches Interesse besteht.



Zukunftskonzept für die Altstadt - Rahmenplanung Altstadt

- Gemischte Nutzung: Wohnen ab dem 2.OG
- Vorrangig Wohnen (WB)
- Öffentliche Einrichtungen
- Lebendige Erdgeschosse mit hoher Wirkung auf dem öffentlichen Raum
- Vorwiegend gewerbliche Erdgeschosse mit geringerer Wirkung aud 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 Höhenunterschiede [1]
- Gebäude (Bestand)
- Bäume
- Grünflächen (Bestand) [1]
- Gewässer

[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Stadt und Handel (Stand März 2023)* [3] *Projektgruppe Verkehr*

2.6 Vorangegangene Sanierungsgebiete in der Altstadt Tübingen

Die Universitätsstadt Tübingen verfügt über langjährige Erfahrungen in der städtebaulichen Sanierung historischer Altstadtbereiche. Bereits Anfang der 1970er Jahre wurden im Rahmen der Städtebauförderung mehrere Sanierungsgebiete in der historischen Altstadt förmlich festgelegt und umgesetzt. Die Gebiete wurden als Sanierungsgebiet I („Lammblock"), Sanierungsgebiet II („Rathausblock") sowie Sanierungsgebiet III („Hintere Grabenstraße / Alter Botanischer Garten") ausgeführt.
Die Sanierungen erfolgten maßgeblich unter Leitung von Andreas Feldtkeller und gelten bundesweit als beispielhaft für eine „behutsame Stadterneuerung". Ziel war nicht der großflächige Abriss historischer Strukturen, sondern die Erhaltung und Modernisierung der mittelalterlichen Altstadt unter Wahrung ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur, der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie des historischen Stadtbilds.
Zu den wesentlichen Maßnahmen gehörten:

- die Modernisierung und Instandsetzung historischer Gebäude,
- die Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- die Neuordnung und Aufwertung öffentlicher Räume,
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen,
- die Schaffung und Verbesserung von Grün- und Freiflächen,
- sowie die Stärkung der Altstadt als Wohn-, Geschäfts- und Aufenthaltsstandort.

Diese historischen Sanierungsmaßnahmen bilden die Grundlage für die späteren Stadterneuerungsmaßnahmen in der Altstadt, insbesondere für das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand", das zwischen 2007 und 2020 umgesetzt wurde. Die Maßnahmen mit einem Gesamtförderrahmen von 14 Mio. Euro im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West" trugen wesentlich zur baulichen und funktionalen Aufwertung des Gebiets als Bindeglied zwischen dem Südlichen Stadtzentrum, der Universität und der angrenzenden Altstadtbereiche bei und bilden eine wichtige Grundlage für die heutige Weiterentwicklung. Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme „Östlicher Altstadtrand" wurde das bewilligte Gesamtfördervolumen von Bund und Land in Höhe von ca. 8,4 Mio. Euro nahezu vollständig für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Es wurden insgesamt 16 private Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 10,5 Mio. Euro und 18 öffentliche Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 31,5 Mio. Euro umgesetzt.
Im Überschneidungsbereich des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadtrand" und des jetzt betrachteten Untersuchungsgebiets liegt lediglich der Bereich der Stadtbibliothek. Für diesen Bereich war im Kontext mit dem Ausbau der Neuen Straße die Schaffung einer 1A Lage angestrebt. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob am Standort der Bibliothek der Neubau eines Gebäudes mit großflächigem Einzelhandelsangebot im EG und evtl. OG sowie ggf. der Bücherei in den darüber liegenden Geschossen als zusätzlicher Frequenzbringer, realisierbar erscheint. Da diese Maßnahme jedoch nicht im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand" umgesetzt wurde, wird der Bereich

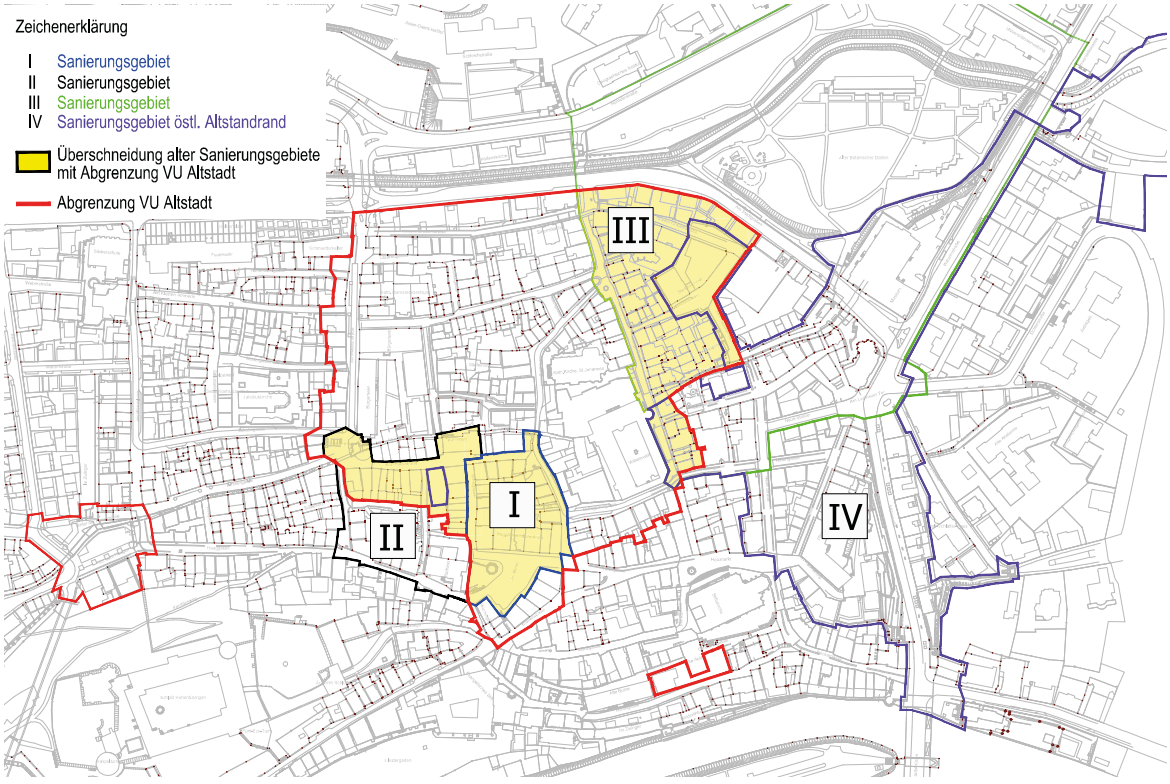
erneut in die Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen. Weitere Überschneidungen mit geförderten Sanierungsmaßnahmen zwischen 2007 und 2020 werden explizit ausgeschlossen.

Mögliche Überschneidungen mit den ehemaligen Sanierungsgebieten I bis III der Altstadt (Durchführungszeitraum 1971 bis 1997) wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt. Die dort mit Städtebaufördermitteln umgesetzten Maßnahmen liegen inzwischen rund 30 bis 50 Jahre zurück und entsprechen vielfach weder den heutigen technischen, funktionalen und energetischen Anforderungen, noch den aktuellen Zielsetzungen der Städtebauförderung. Insbesondere die Themen Klimaanpassung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, nachhaltige Mobilität sowie die gestiegenen Anforderungen an den öffentlichen Raum und die technische Infrastruktur standen zum Zeitpunkt der damaligen Sanierungsdurchführung nicht im heutigen Umfang im Fokus.

Für Bereiche, die bereits Bestandteil der früheren Sanierungsgebiete I bis III waren, erfolgt daher vor einer Förderung eine Einzelfallprüfung. Dabei wird geprüft, ob bereits Städtebaufördermittel für Maßnahmen eingesetzt wurden und ob die nun vorgesehenen Maßnahmen über die damalige Förderung hinausgehen. Eine Förderung ist nur vorgesehen, wenn die geplanten Maßnahmen den heutigen Anforderungen an Klimaanpassung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder andere aktuelle städtebauliche Zielsetzungen entsprechen und gegenüber dem früher geförderten Zustand einen wesentlichen qualitativen Mehrwert darstellen. Hierdurch sollen Doppelförderungen ausgeschlossen werden.

Für Maßnahmen im öffentlichen Raum wird durch Überprüfung ebenfalls sichergestellt, dass es zu keiner Doppelförderung kommt. Berücksichtigt wird dabei, dass zahlreiche öffentliche Verkehrs- und Freianlagen sowie technische Infrastrukturen nach einer Nutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren das Ende ihrer wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer erreichen, sodass unabhängig von einer früheren Förderung möglicherweise ein erneuter Erneuerungsbedarf besteht.

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ hat keine Überschneidung mit dem Untersuchungsgebiet „Altstadt“. Die Laufzeit endet hier am 31.12.2026.

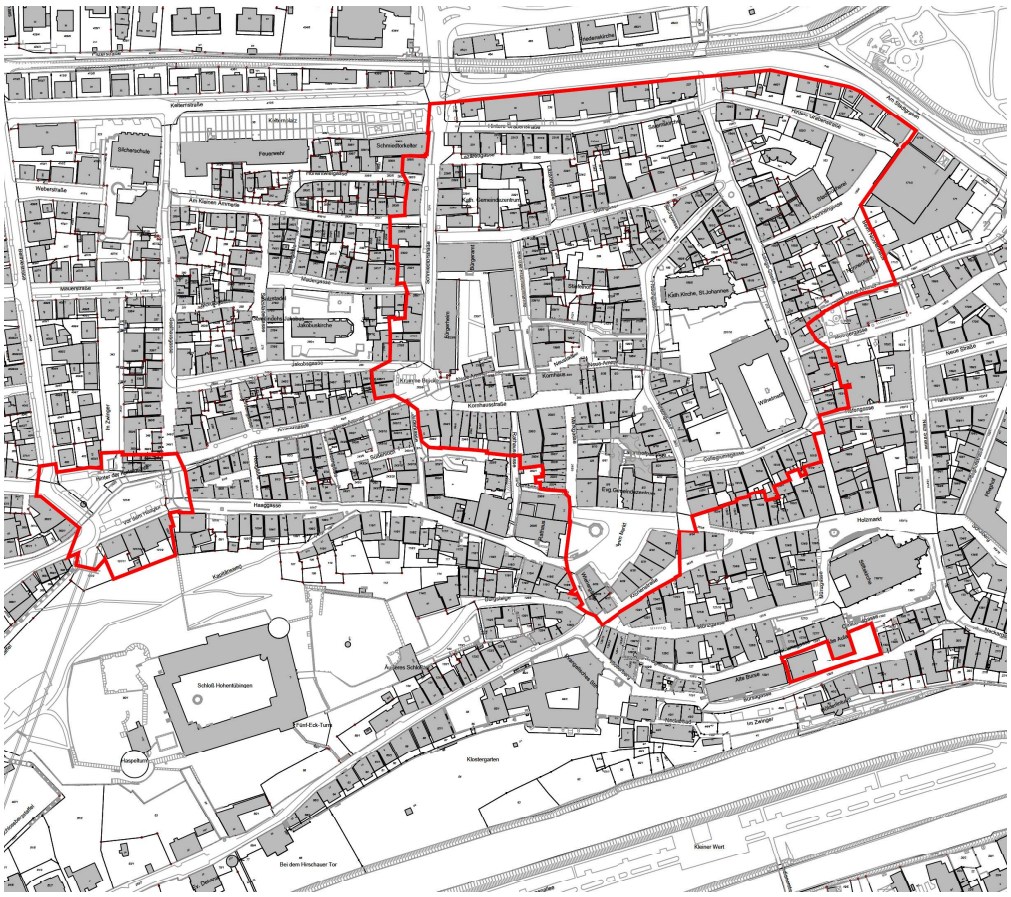


Überlagerung vergangener Sanierungsgebiete und dem Untersuchungsbereich der vorliegenden VU

3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ fokussiert sich auf den Gebäudebestand und den öffentlichen Raum in einem ausgewählten Bereich des Umgriffs der Rahmenplanung Altstadt.
Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in drei Teile: Das Hauptgebiet umschließt die zentralen öffentlichen Räume der Tübinger Altstadt zwischen Marktplatz und der Straße Am Stadtgraben. Marktgasse, Kronenstraße, der Platzraum Krumme Brücke, Schmiedtorstraße, hintere Grabenstraße, Beim Nonnenhaus, Lange Gasse, Collegiumsgasse, Kronenstraße und Wienergäßle begrenzen das Hauptgebiet. Bis auf die Straßen Beim Nonnenhaus sowie Wienergäßle und Kronenstraße sind die Flurstücke auf beiden Seiten der Straße mit einbezogen.
Die beiden anderen Teilgebiete beziehen sich auf den Haagtorplatz und die südlich angrenzende Bebauung sowie den Hortus Medicus an der Clinicumsgasse.
Das gesamte Untersuchungsgebiet ist 8,68 ha groß und es sind laut Einwohnermeldewesen 1.320 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik, Stand 30. Juni 2025). Genauere Daten zur Bevölkerungszusammensetzung im Untersuchungsgebiet sind im Kapitel 3.5 Wohnen und Soziales aufgeführt.



Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen Altstadt Tübingen

3.2 Grundstücks- und Eigentumsstruktur

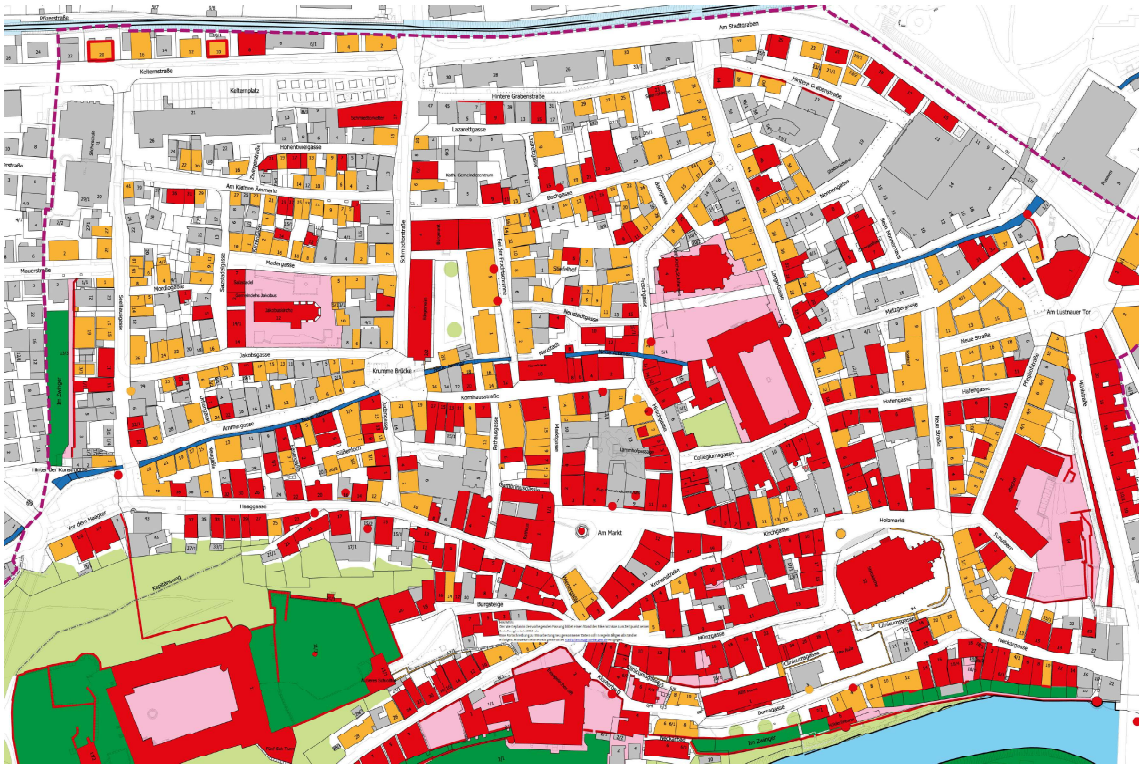
Das Untersuchungsgebiet ist in drei Teilbereiche unterteilt. Der Bereich um den Haagtorplatz umfasst ca. 0,55 ha, der Bereich des Hortus Medicus im Osten der Altstadt ca. 0,09 ha und der zentrale Bereich ist ca. 8,04 ha groß. In Summe beträgt die Größe des Untersuchungsgebiets ca. 8,68 ha. Die meisten Gebäude innerhalb des Gebiets befinden sich in privater Hand. Es gibt jedoch auch einige zentrale Flurstücke und Gebäude, die in öffentlicher Hand liegen. Der gesamte Bereich des Hortus Medicus ist beispielsweise im Besitz des Landes Baden-Württembergs. Insbesondere die Verkehrsflächen und öffentlichen Räume sind im Besitz der Universitätsstadt Tübingen, aber auch die Gebäude des Bürgeramts im rückwärtigen Bereich der Schmiedtorstraße oder die Gebäude um die Stadtbücherei. Ein weiterer wichtiger Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist die GWG Tübingen GmbH, ein mehrheitlich kommunales Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen.
Die Parzellen im Untersuchungsgebiet sind typisch für eine mittelalterliche Altstadt: überwiegend sehr klein strukturiert, die Gebäude stehen auf den Flurstücksgrenzen entlang der Straßen und es gibt kaum rückwärtige private Freiflächen.

3.3 Bebauung und Ortsbild

Die Altstadt weist eine historisch gewachsene, kleinteilige Bebauungsstruktur mit mittelalterlichem Stadtgrundriss auf. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden, bis auf die Gebäude nördlich der Hinteren Grabenstraße, der Stadtbücherei (Nonnengasse 19), der Kirche St. Johannes (Froschgasse 4) und der Gebäude südlich des Haagtorplatzes, vor 1824 erbaut. Prägend sind enge, unregelmäßige Gassen, kleine Platzräume sowie eine überwiegend geschlossene Bauweise auf schmalen Parzellen. Der mittelalterliche Stadtgrundriss sowie die vorhandene ausgeprägte Topografie stellen eine große Herausforderung in Bezug auf die heutigen Mobilitätsbedürfnisse dar. Höhenversprünge, enge Gassen und schmale Treppen erschweren die Zugänglichkeit und Nutzung des öffentlichen Raums, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, Personen mit Kinderwagen oder Rollstuhlnutzende.
Die Bausubstanz besteht vor allem aus zwei- bis viergeschossigen Fachwerk- und Massivbauten mit einheitlicher Höhenentwicklung und markanter Dachlandschaft, häufig mit steilen Satteldächern. Das Ortsbild wird durch die enge Verzahnung von Gebäuden und öffentlichem Raum, eine weitgehend homogene Material- und Farbgestaltung sowie die Ensemblewirkung denkmalgeschützter Strukturen bestimmt. Insgesamt zeichnet sich die Altstadt durch eine hohe städtebauliche Dichte und eine klare Maßstäblichkeit aus.

3.4 Denkmalschutz

Die Tübinger Altstadt ist seit 2019 als schützenswerte Gesamtanlage nach § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg gesichert. Geschützt ist nicht nur das einzelne Haus, sondern das gesamte historische Stadtbild inklusive Straßen, Plätzen und Umgebung. Maßnahmen erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung, wobei der Fokus auf dem Erhalt von Struktur, Materialien und Fassaden liegt. Das Untersuchungsgebiet weist dabei eine hohe Dichte an historischer Bausubstanz auf, die für die Schutzwürdigkeit des Gesamtareals maßgeblich ist. Die Satzung „Gesamtanlage Altstadt Tübingen" baut auf dem denkmalpflegerischen Werteplan auf, der regelmäßig fortgeschrieben wird. Er listet Kulturdenkmäler und erhaltenswerte Gebäude auf und zeigt, wie sich Tübingen über die Jahrhunderte städtebaulich entwickelt hat. Darüber hinaus behalten die Stadtbildsatzung mit integrierter Erhaltungssatzung ihre Gültigkeit. Gemeinsam stellen sie die inhaltliche Grundlage für die baulichen Entwicklungsziele der Altstadt dar.
Durch die historische Struktur der Gebäude ist die Barrierefreiheit zu und in den Gebäuden meist nicht gegeben. Durch die schützenswerte Bebauung und die damit einhergehenden Restriktionen ist eine Herstellung von barrierefreien Zugängen und Wohnungen mit hohen baulichen und wirtschaftlichen Herausforderungen verbunden.



Denkmalpflegerischer Werteplan Tübingen

- Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Gebäude)
- Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Freifläche)
- Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Bauteil/Kleindenkmal)
- Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Gartenfläche)
- Kulturdenkmalprüffall
- Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Bauteil/Kleindenkmal
- Erhaltenswerte Grünfläche

3.5 Wohnen und Soziales

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet ist seit 2015 um 1,9% gestiegen. In den letzten Jahren ist jedoch eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl festzustellen. Heute (Stichtag 30. Juni 2025) leben dort 1.320 Personen in 971 Haushalten (Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik).

Die Altstadt ist eine Stadt der Studierenden: Nur 7% der Bewohnenden im Untersuchungsgebiet sind Kinder und Jugendliche, deren Anteil liegt damit weit unter dem städtischen Mittel von fast 15%. Auch die Altersgruppe ab 65 ist mit 11% vergleichsweise selten vertreten, in der Gesamtstadt liegt deren Anteil bei 17%.

Weit über dem Tübinger Schnitt liegen die Anteile in den Altersklassen zwischen 18 und 40 Jahren, mit 59% im Untersuchungsgebiet, zu 42% in der Gesamtstadt. Der Rückgang von Familien und die Zunahme von Studenten ist ein erkennbarer Trend, der die Nachbarschaften im Sozialraum Altstadt prägt. Inzwischen sind nur noch 6% der Haushalte im Untersuchungsgebiet Familienhaushalte.

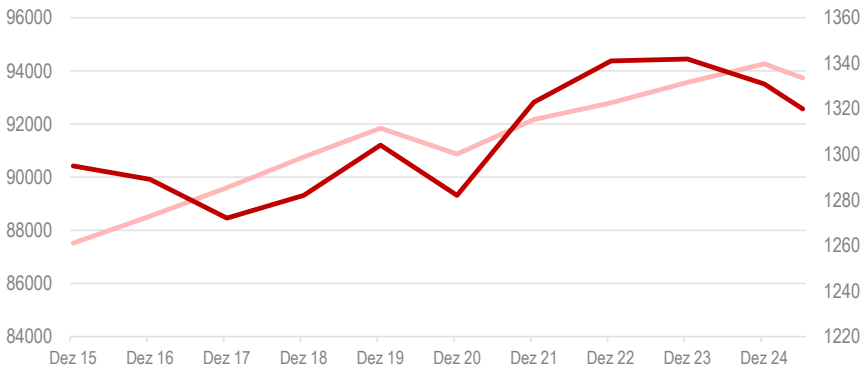
Im Untersuchungsgebiet befinden sich vorwiegend Wohnungen unter 80 qm, sie stellen den Anteil von 60% der Wohnungen im Untersuchungsgebiet dar. In der Gesamtstadt sind 54% der Wohnungen kleiner als 80 qm. Generell bilden die Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet dennoch größtenteils das Größenverhältnis in der Gesamtstadt ab.

1.320 **Bewohner_innen**
(TÜ ges.: 93.741)

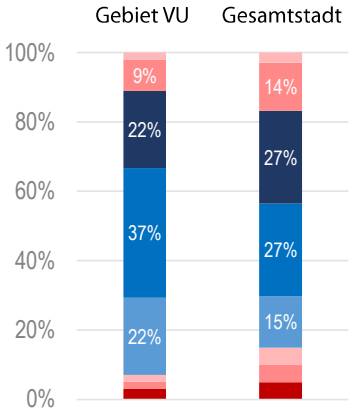
971 **Haushalte**
(TÜ ges.: 52.992)

1,36 **Personen / HH**
(TÜ ges.: 1,76)

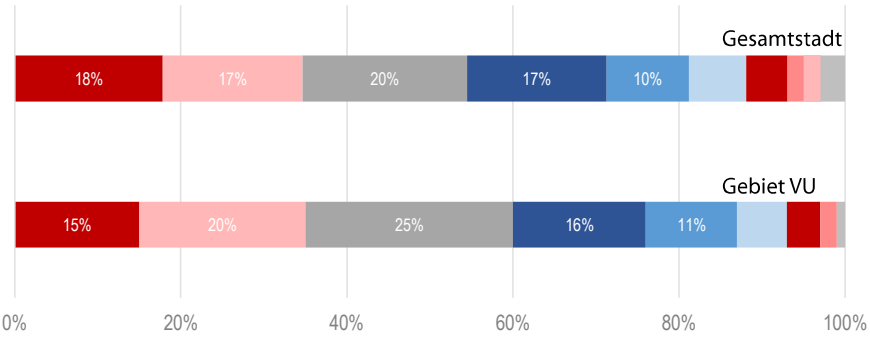
Steckbrief Untersuchungsgebiet



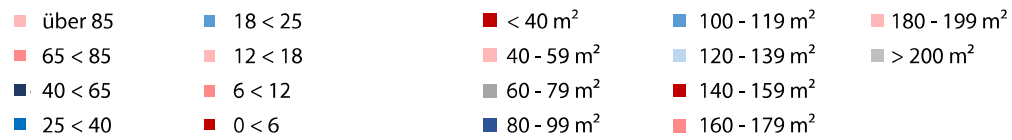
Bevölkerungsentwicklung



Altersstruktur Vergleich Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet



Wohnungsgrößen nach Fläche der Wohnung

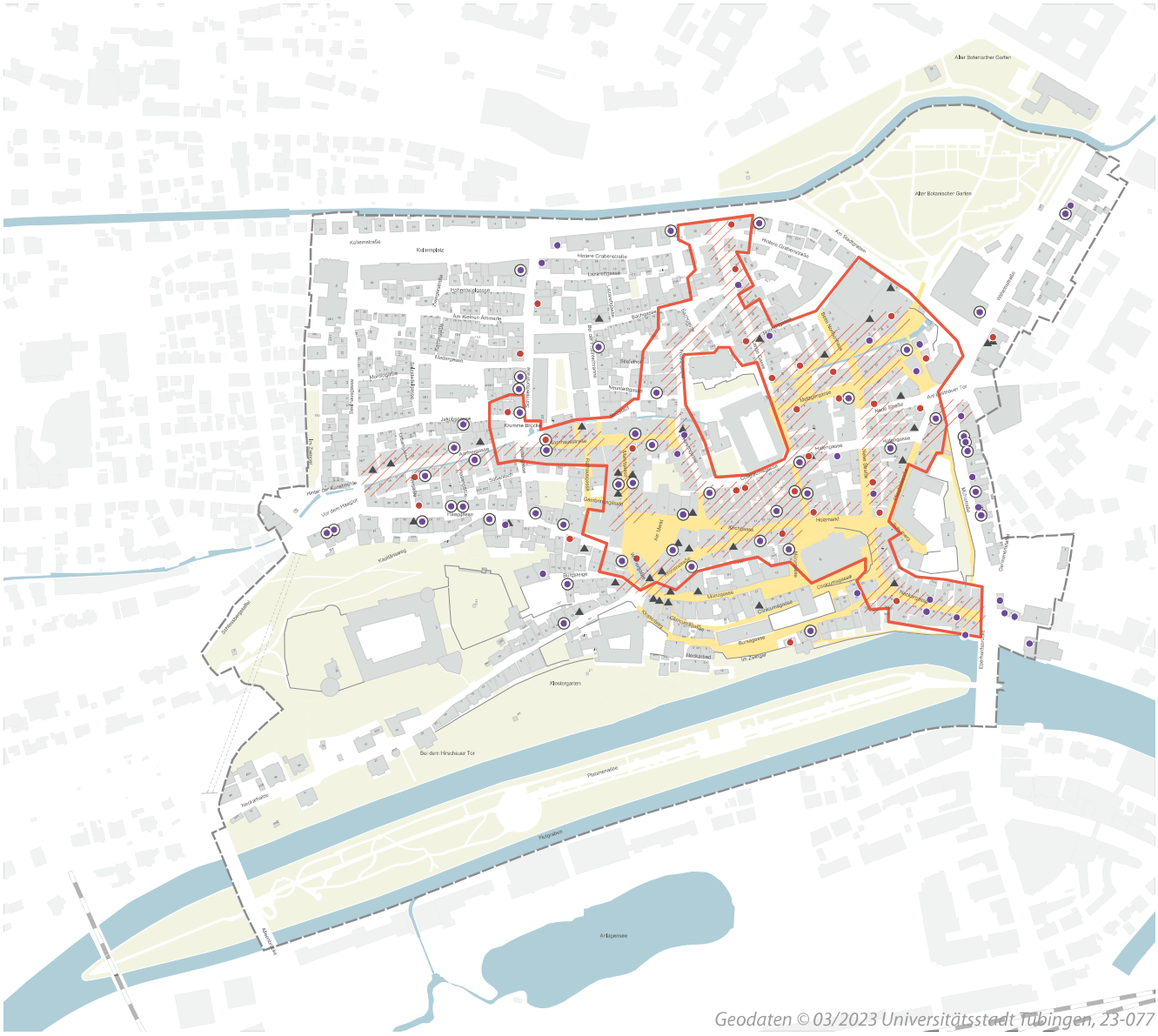


3.6 Bauliche Nutzungen Fokus Erdgeschoss

Bereits in der Rahmenplanung Altstadt Tübingen wurden die baulichen Nutzungen intensiv analysiert. Die gewonnenen Erkenntnisse sind im folgenden Kapitel zusammengefasst.

Gewerbe/Einzelhandel und Gastronomie

2023 wurde im Zuge der Rahmenplanung Altstadt das Einzelhandelskonzept für die Tübinger Gesamtstadt mit Innenstadtvertiefung durch das Büro Stadt + Handel mit einer aktualisierten Nutzungserfassung in der Altstadt ergänzt. Hierin wird festgestellt, dass Tübingen ein insgesamt funktionierendes Innenstadtzentrum mit einem lebendigen Einzelhandelsschwerpunkt besitzt. Eine Tübinger Besonderheit sind die überdurchschnittlich vielen inhabergeführten Fachgeschäfte. Zentrenergänzende Funktionen, wie u.a. Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, sowie ein guter Branchenmix ergänzen das Angebot.
Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels in der Altstadt sind besonders im Süden und Osten festzustellen. Von diesen Einzelhandelsschwerpunkten befinden sich die Krumme Brücke, die Kornhausstraße, der Bereich um den Marktplatz, die Hirsch- und Collegiumsgasse sowie die Lange Gasse im Untersuchungsgebiet. 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. Auch Leerstände haben seit Corona zugenommen. Teile der 2022/23 erhobenen Leerstände konnten wieder nachbelegt werden – dennoch nimmt die Zahl der Leerstände mit andauern der Wirtschaftskrise in 2024/25 zu. Zwei Nachbelegungen mit Neugründungen wurden 2023 bis 2025 im Rahmen des Förderprojekts „Kuratierte Altstadt“ von der Stadt unterstützt.
Gastronomische Nutzungen konzentrieren sich im Gebiet insbesondere um die Krumme Brücke, die Kornhausstraße, den Marktplatz und die Collegiumsgasse. Eine besondere regulatorische Rahmenbedingung stellt die Begrenzung von Gastronomiebetrieben im Bebauungsplan dar, mit dem Ziel, eine ausgewogene Nutzungsmischung zu sichern und das Wohnen vor Lärmbelastungen zu schützen. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage, Einzelhandelsflächen in Gastronomie oder gastronomieähnliche Betriebe umzunutzen.
Für die zukünftige Entwicklung der Altstadt wird davon ausgegangen, dass langfristig weniger Verkaufsflächen benötigt werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf an neuen Nutzungskonzepten für Leerstände, an einer stärkeren Diversifizierung der Nutzungsmischung sowie an der Förderung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Neben dem klassischen Einzelhandel gewinnen dabei auch gemeinwohlorientierte und nicht ausschließlich kommerzielle Angebote an Bedeutung.



Bestandsplan Nutzungen Erdgeschosse (Einzelhandel, Gastronomie) - Rahmenplanung Altstadt

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

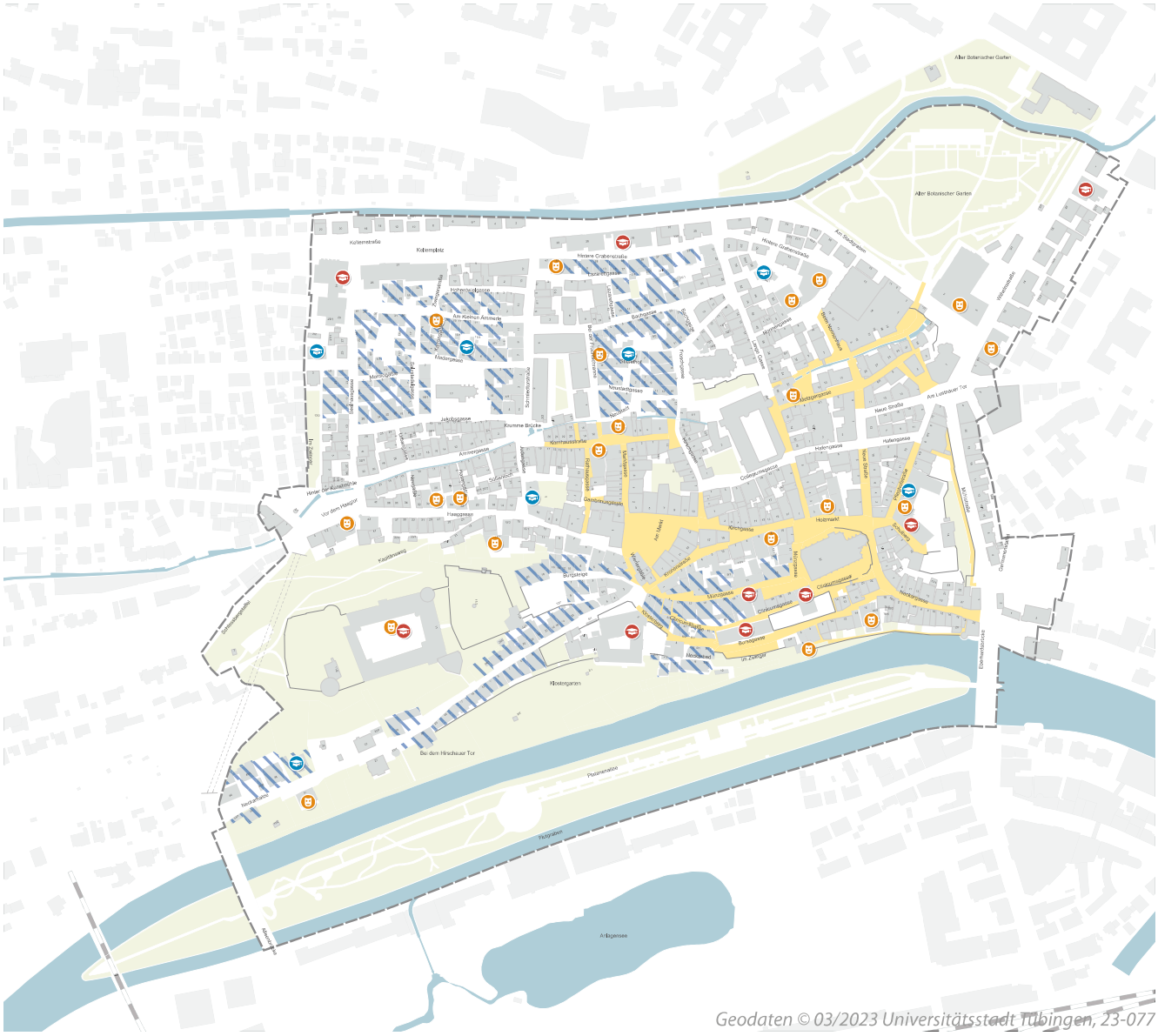
Zusätzliche Plangrundlagen

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

[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Stadt und Handel (Stand März 2023)* [3] *Projektgruppe Verkehr*

Kultur und Tourismus

Die Altstadt Tübingens spielt eine große Rolle als Ort der Teilhabe, der Begegnung und des sozialen Miteinanders. Soziale, kulturelle, kirchliche und universitäre Angebote sowie konsumfreie Räume tragen dazu bei. Eine Besonderheit ist die Stadtbücherei, deren 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. Die Angebote der Stadtbücherei werden sehr gut angenommen. Die Nachfrage und der Bedarf an solchen niederschwelligen, konsumfreien und sozialen Aufenthaltsorten sind jedoch größer als die Räumlichkeiten und die personellen Ressourcen zulassen. Weitere Dritte Orte gibt es aktuell in der Altstadt nicht.
Der Tourismus in Tübingen befindet sich grundsätzlich 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 (Rahmenplanung Altstadt).
Die Altstadt bildet dabei als historisches und kulturelles Zentrum einen zentralen Anziehungspunkt für Besucher_innen mit touristischen Angeboten, Veranstaltungen und kulturellen Einrichtungen. Insgesamt sind die touristische Arbeit und Werbung in Tübingen aber noch nicht optimal mit den Angeboten abgestimmt.
Insbesondere im Bereich der digitalen Vermarktung und Angebotsverknüpfung bestehen Entwicklungspotenziale. Digitale Informations- und Buchungsangebote sind bislang nur punktuell vorhanden und nicht systematisch miteinander vernetzt. Dadurch bleiben vorhandene kulturelle und touristische Qualitäten teilweise untergenutzt. Die neu gegründete Tourismusgesellschaft in Tübingen heißt offiziell Tourismus und Stadtmarketing Tübingen GmbH (kurz: TST). Sie ist ein zentrales Ergebnis der Neustrukturierung des Tübinger Tourismus- und Stadtmarketings und soll seit dem 1. Januar 2026 die touristischen Aufgaben der Stadt bündeln und Angebote und Vermarktung verbessern.



Bestandsplan Nutzungen Erdgeschosse (Kultur, Wohnen, Bildung) - Rahmenplanung Altstadt

Kulturelle Einrichtungen, Galerien [1] [2]
Bildungseinrichtung [1] [2]
Kindertagesstätten [1]
Bereiche besonderes Wohnen
Fußgängerzone [3]

Zusätzliche Plangrundlagen

Abgrenzung Planungsgebiet
Mauern und Höhenunterschiede [1]
Gebäude (Bestand)
Bäume
Grünflächen (Bestand) [1]
Gewässer

[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Stadt und Handel (Stand März 2023)* [3] *Projektgruppe Verkehr*

3.7 Verkehr

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. Im Zuge der Erarbeitung der Rahmenplanung Altstadt wurde in einem intensiven und partizipativen Prozess die Verkehrskonzeption Altstadt erarbeitet. Auch hier gab es bereits eine ausführliche Analyse der Bestandssituation, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt ist.

ÖPNV

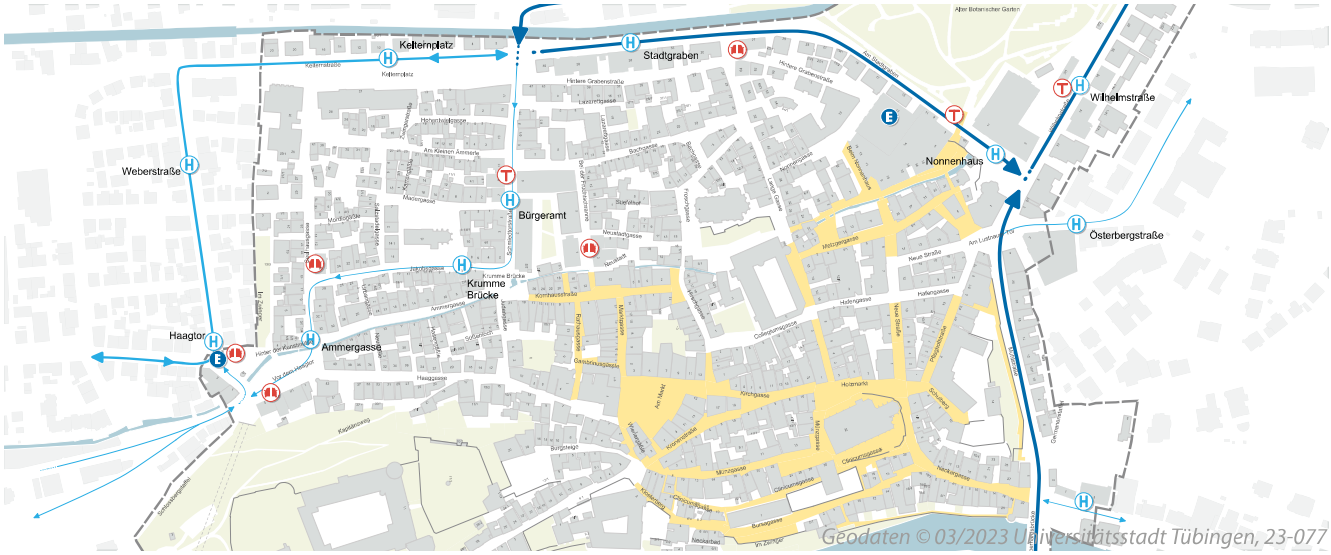
Die Altstadt ist mit dem öffentlichen Nahverkehr über die an ihren Rändern gelegenen Haltestellen gut erreichbar und mit hoher Taktfrequenz an das Stadtnetz angebunden. Die innere Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr hingegen ist unbefriedigend, es verläuft aktuell keine Buslinie mehr durch die Altstadt.

Verkehrsorganisation und Kfz-Verkehr

Die Verkehrsführung in der Altstadt ist durch zahlreiche Einbahnstraßenregelungen, Durchfahrts- und Abbiegebeschränkungen sowie Poller geprägt und insgesamt komplex. Einzelne Erschließungsachsen des Kfz-Verkehrs führen durch zentrale Bereiche der Altstadt, unter anderem über die Schmiedtorstraße, Hirschgasse und Collegiumsgasse. Aufgrund der engen Straßenräume und der gemeinsamen Nutzung der Verkehrsflächen kommt es hier zu erheblichen Nutzungskonflikten, insbesondere zwischen Kfz-Verkehr und Fußverkehr. Diese Konflikte betreffen Bereiche mit hoher Aufenthalts- und Einkaufsfunktion und beeinträchtigen sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Aufenthaltsqualität.

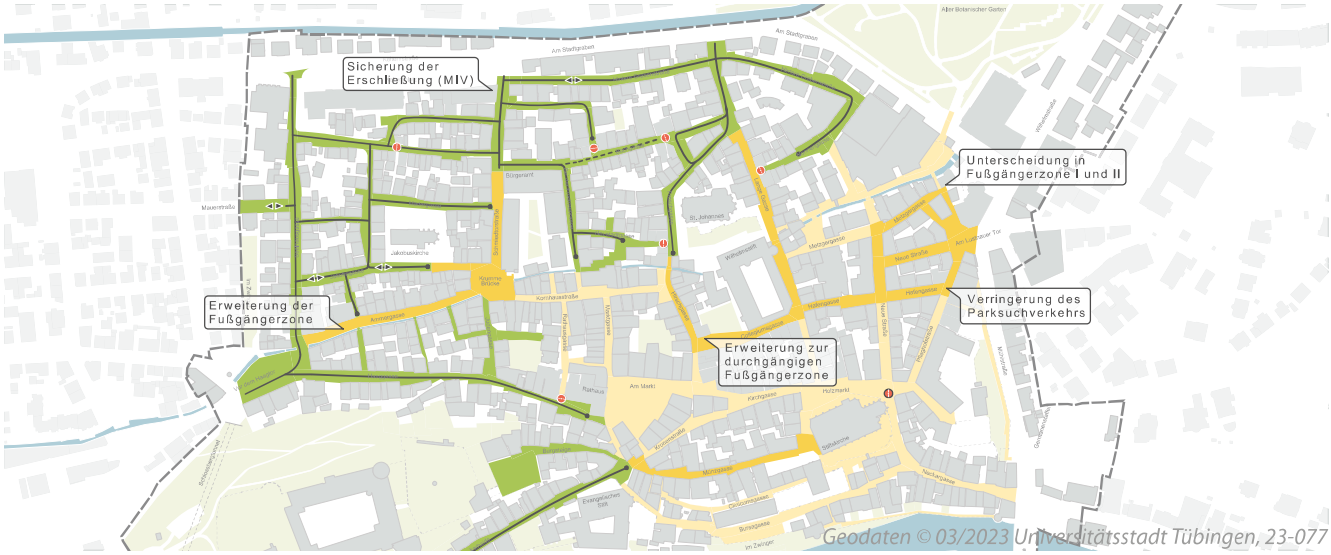
Fußverkehr und Erweiterung der Fußgängerzone

Zentrales Element des im Zuge der Rahmenplanung entwickelten Verkehrskonzepts ist die Erweiterung der Fußgängerzone zu einer zusammenhängenden und durchgängigen Fußgängerzone. Die Erweiterung konzentriert sich auf jene Straßenachsen, in denen der Fußverkehr bereits heute die dominierende Verkehrsart ist.
Durch die Erweiterung entsteht ein zusammenhängender Fußgängerbereich ohne Zerschneidungen zwischen Lustnauer Tor und Haagtor sowie zwischen Nonnenhaus und Stiftskirche. Zentrale Einkaufs- und Aufenthaltsbereiche werden gestärkt, die Aufenthaltsqualität erhöht und die Besucherströme räumlich und zeitlich entzerrt. Dies trägt zu einer Entschleunigung und besseren Nutzbarkeit des öffentlichen Raums bei.
Die Erreichbarkeit der Altstadt bleibt dabei weiterhin gewährleistet. Für Anwohnende, Gewerbetreibende sowie Liefer- und Dienstleistungsverkehre sind abgestufte Zufahrtsregelungen vorgesehen. Reine verkehrsrechtliche Änderungen greifen jedoch zu kurz: In mehreren Bereichen bestehen gestalterische Defizite, bei denen die Straßenraumgestaltung nicht mit der tatsächlichen Nutzung und den vorgesehenen Verkehrsregelungen übereinstimmen. Diese Defizite verstärken bestehende Konflikte und mindern die Wirksamkeit der Regelungen.
Die Umgestaltung von Straßenräumen können hier die Wirkung der Regelungen verbessern und zur Zielerreichung der Neuregelungen beitragen.



Bestandsplan ÖPNV - Rahmenplanung Altstadt

- 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-Ladestation [2]
- Bushaltestelle [2]
- Taxistand [2 3]
- Car Sharing Angebote
- Fußgängerzone [3]



Zukunftsbild Verkehr - Rahmenplanung Altstadt

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

Zusätzliche Plangrundlagen

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

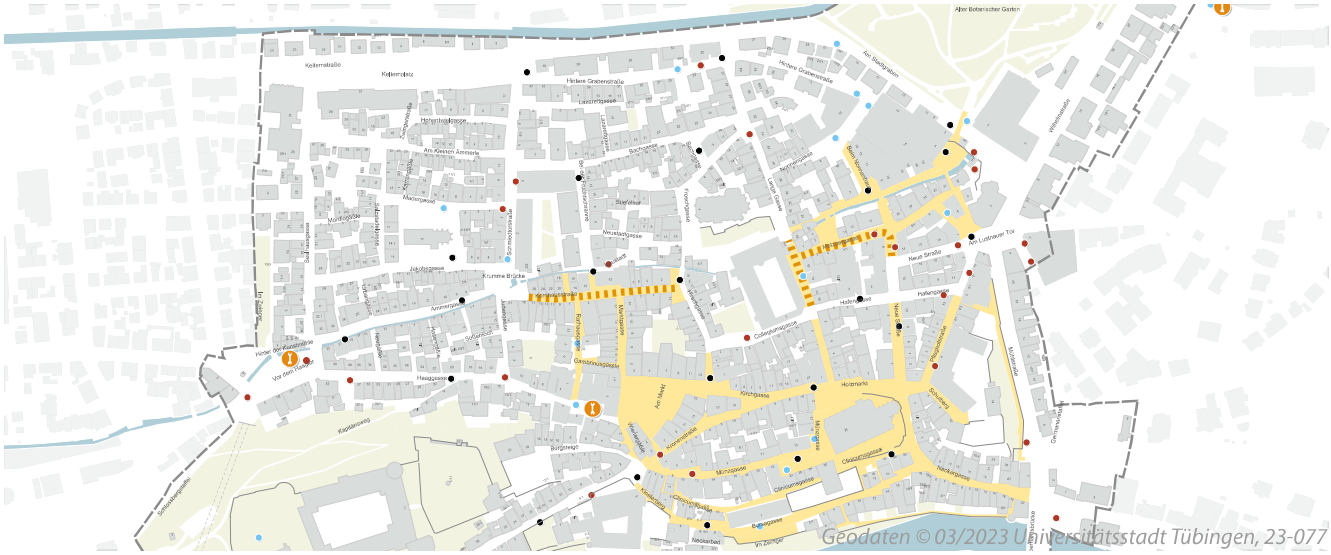
[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Stadt und Handel (Stand März 2023)* [3] *Projektgruppe Verkehr*

Radverkehr

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Altstadt ist vorgesehen, die erweiterte Fußgängerzone für den Radverkehr freizugeben. Damit bleibt die Altstadt weiterhin gut für den Alltags- und Freizeitverkehr mit dem Fahrrad erreichbar und in das bestehende Radverkehrsnetz eingebunden.
Gleichzeitig besteht ein erhebliches Defizit bei den Radabstellanlagen. Die vorhandenen öffentlichen Abstellmöglichkeiten sind deutlich überlastet. Vorhanden sind 41 Radabstellanlagen mit ca. 600 öffentlichen Radabstellplätzen (Erhebung 2022). Rund 70 Prozent der Radabstellanlagen waren zum Zeitpunkt der Erhebung überbelegt, auch wurden ca. 600 wildgeparkte Räder festgestellt. Der hohe Parkdruck entsteht auch durch Anwohnende ohne private Abstellmöglichkeiten. Der Mangel an geeigneten Abstellanlagen führt zu wild abgestellten Fahrrädern und Nutzungskonflikten im öffentlichen Raum.

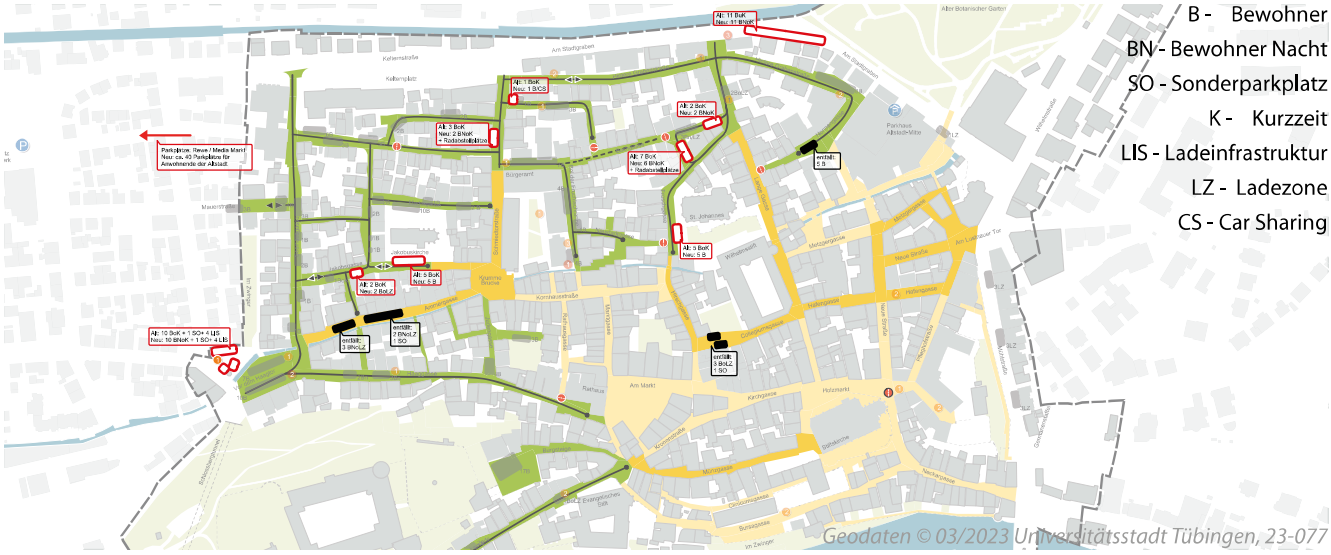
Ruhender Verkehr

Kurzzeitparken innerhalb der Altstadt trägt in mehreren Bereichen zu zusätzlichem Parksuchverkehr und erhöhtem Nutzungsdruck bei. Perspektivisch soll Kurzzeitparken daher aus der Altstadt herausgenommen werden. Dies reduziert Verkehrsbelastungen und eröffnet neue Gestaltungs- und Nutzungspotenziale im öffentlichen Raum, insbesondere in Straßen mit hohem Nutzungsdruck oder geringem Straßenquerschnitt.
Die freiwerdenden Flächen können zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, für den Fuß- und Radverkehr sowie für alternative Nutzungen herangezogen werden.



Bestandsplan Radverkehr - Rahmenplanung Altstadt

- Radabstellanlagen [2]
- Radabstellanlagen mit Überbelegung [2]
- „Wildparken“ [2]
- Radservice - Stationen [3]
- Für Radverkehr freigegebene FGZ-Abschnitte [2]
- Fußgängerzone [2]



Zukunftsbild Motorisierter Individualverkehr und Parken - Rahmenplanung Altstadt

- Veränderte Parkplätze
- Parkplätze entfallen
- Behindertenparkplatz (inkl. Anzahl)
- Car Sharing Parkplatz (inkl. 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

Zusätzliche Plangrundlagen

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

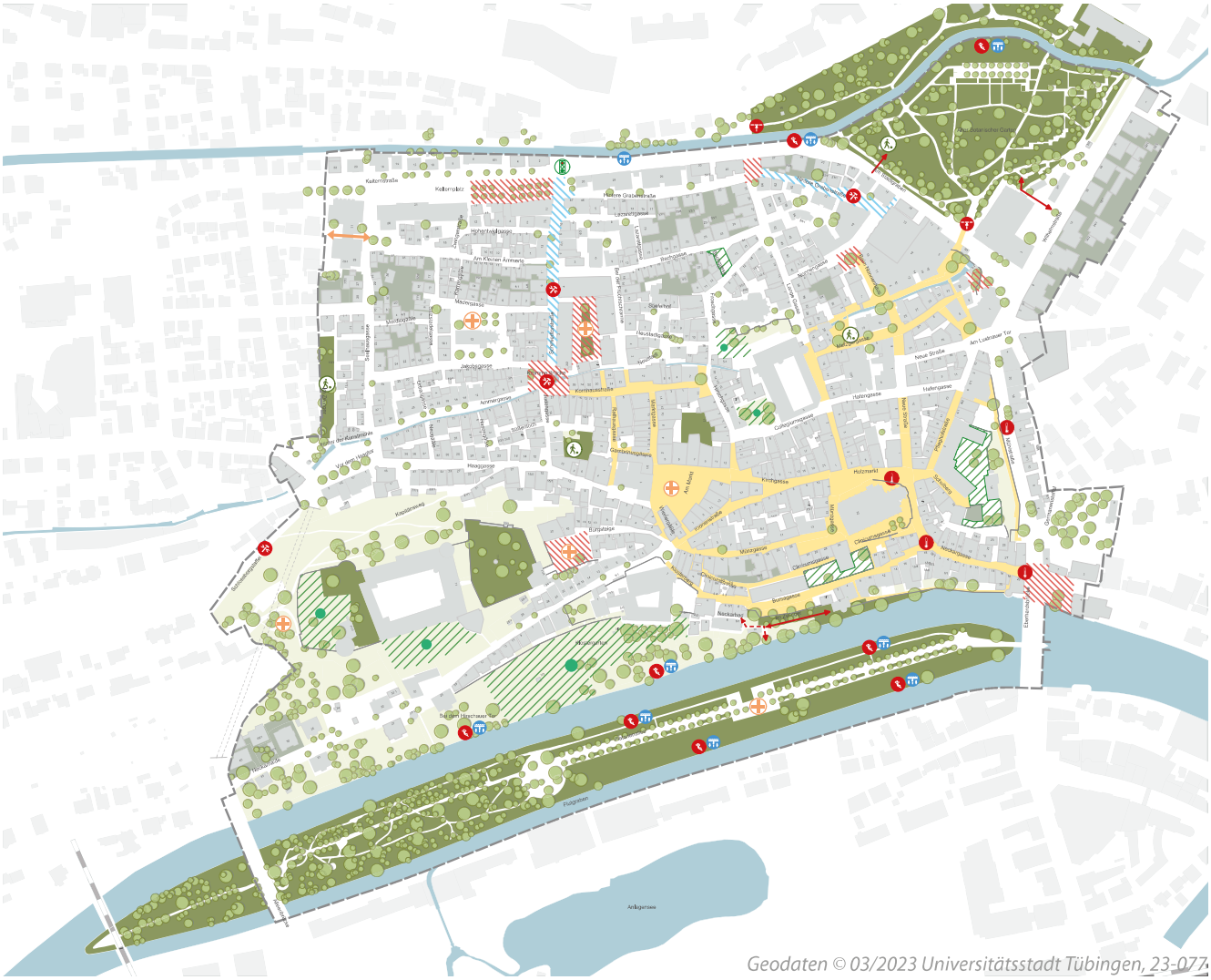
[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Pojektgruppe Verkehr* [3] *Internetrecherche*

3.8 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Gewässer

Der öffentliche Raum der Altstadt ist durch stark verdichtete Baustrukturen und einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Frei- und insbesondere Grünflächen sind insgesamt wenig vorhanden. Gleichzeitig besteht ein hoher Nutzungsdruck: Der öffentliche Raum muss vielfältigen Anforderungen gerecht werden, darunter Handel, Konsum, Aufenthalt, Freizeit, Veranstaltungen, soziale und kulturelle Treffpunkte, Verkehr sowie klimatische Funktionen. Die Vielzahl an Bedürfnissen trifft dabei auf begrenzte Flächenressourcen. Die Rahmenplanung Altstadt beschäftigt sich bereits intensiv mit dem öffentlichen Raum. Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Analyse wurden im Folgenden zusammengefasst und durch neue Erkenntnisse wie der Stadtklimaanalyse, erarbeitet durch iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (vgl. Vorlage 4/2026), ergänzt.

Neben der für die Altstadt wichtigen Fußgängerzone, gibt es mehrere urbane Platz- und Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen. Der Kelternplatz außerhalb des nördlichen Randes des Untersuchungsgebiets, stellt mit seinem Baumbestand einen wichtigen Aufenthaltsort am Stadteingang Schmiedtorstraße dar. Die Krumme Brücke mit ihrer großen und schattenspendenden Platane, fungiert überwiegend als Transitraum. Die aktuelle Gestaltung entspricht nicht mehr den heutigen oder gar zukünftigen Nutzungen (vgl. Fachkonzept Verkehr der Rahmenplanung Altstadt). Der Marktplatz bildet als Herz der Altstadt einen zentralen Ort für Märkte, Veranstaltungen und Aufenthalt, ist durch seine hohe Nutzungsflexibilität und -anforderung stark versiegelt und hohen Belastungen ausgesetzt. Der historische Brunnen vor dem Rathaus bildet ein zentrales und einladendes Element in seiner Komposition. Der Hortus Medicus wird nahezu ausschließlich als versiegelte Parkplatzfläche genutzt, obwohl es sich um den ehemaligen Botanischen Garten handelt. Der Haagtorplatz ist vor allem Durchgangsbereich und Verkehrsraum; das temporäre Projekt „Haagtorspace“ im Rahmen der Probiererle hat jedoch deutlich gemacht, dass hier ein hoher Bedarf nach mehr Aufenthaltsqualität besteht.

Neben den bestehenden Platzflächen wurden im Rahmen der Untersuchung mehrere Bereiche mit Freiraumpotenzial identifiziert. Dazu zählen insbesondere der Bereich Froschgasse/Bachgasse, der Abschnitt Froschgasse zwischen St. Johanneskirche und Wilhelmstift, der Hortus Medicus sowie der Innenhof des Bürgerheims und der Bereich vor der Kulturhalle / Stadtbücherei. Diese Bereiche bieten Potenziale für Entsiegelung, Begrünung und gestalterische Aufwertungen. Im Eingangsbereich der Kulturhalle wurde die Sofortmaßnahme (Quick Win) aus der Rahmenplanung Altstadt in Form von einer Baumpflanzung, die Vorbereitung des barrierefreien Zugangs durch Ergänzung von Pflanztrögen sowie die Bereitstellung von Sitzmöglichkeiten für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität bereits umgesetzt.



Analyseplan Öffentlicher Raum – Rahmenplanung Altstadt

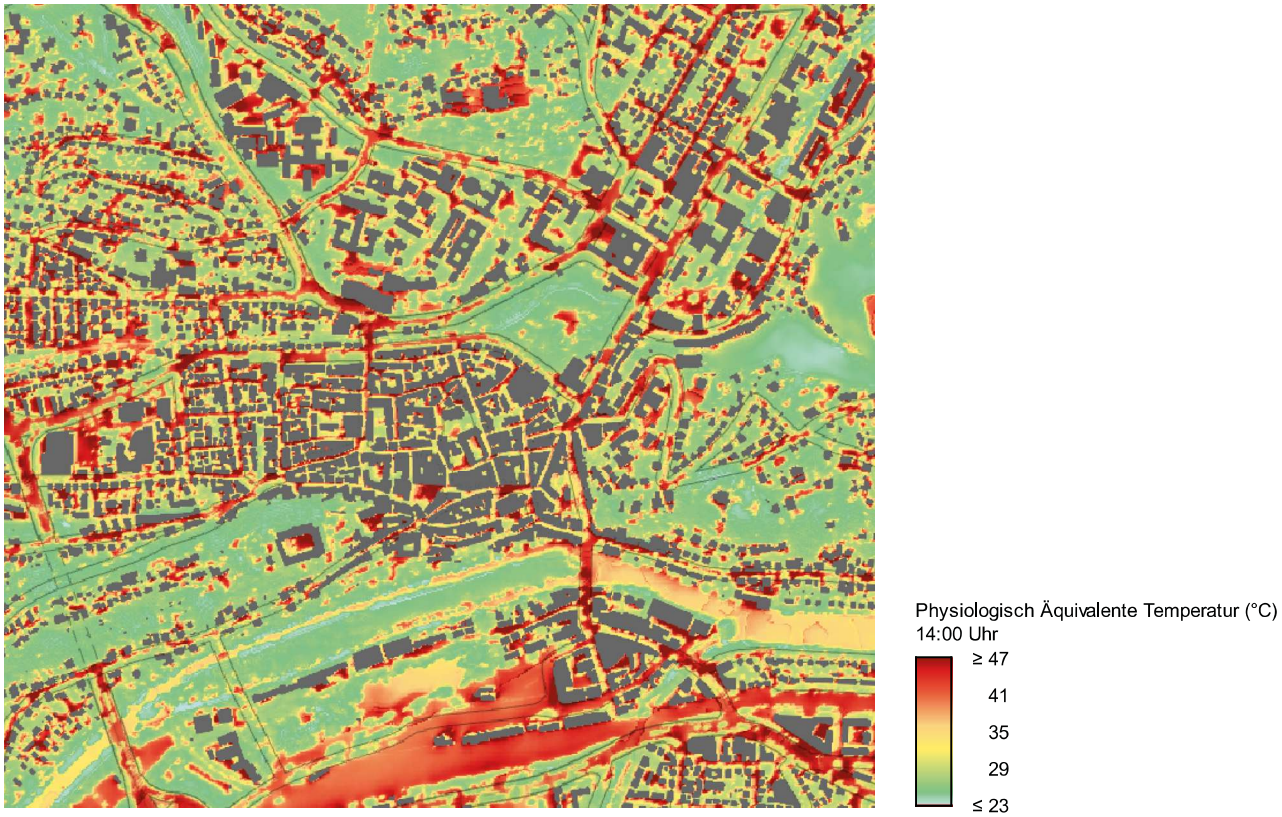
- Öffentlicher Spielplatz
- Stadtraumprägender Baumbestand [3]
- Öffentlich nutzbare Grünflächen
- Durchgrünte Quartiere
- Fußgängerzone [2]
- Fehlende Erlebbarkeit zum Wasser
- Defizitärer Zugang
- Fehlende Fußwegverbindung
- Defizitäre Fußwegeverbindung
- Stärkung Fußwegeverbindung
- Fußwegeverbindung 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

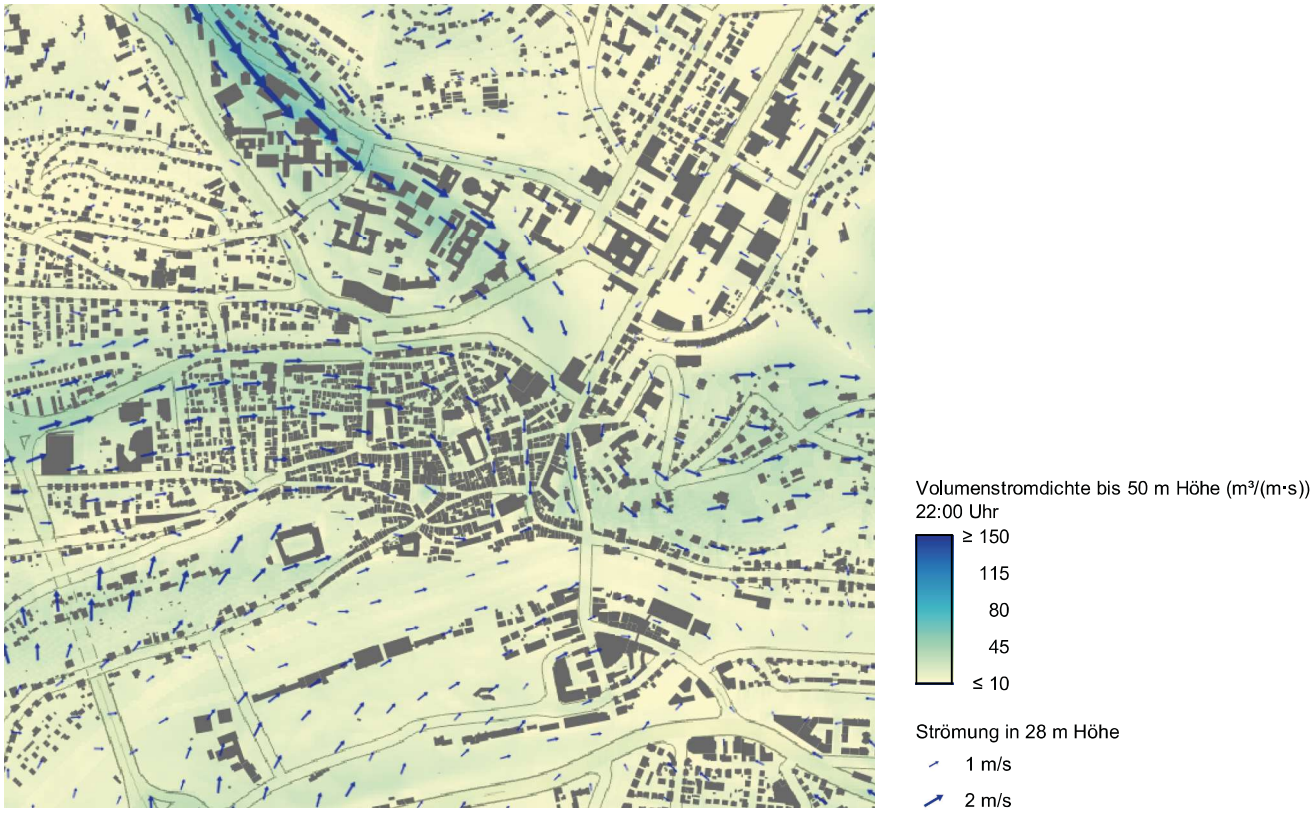
- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede [1]
- Gebäude (Bestand)
- Bäume
- Grünflächen (Bestand) [1]
- Gewässer

[1] *Stadtplan Tübingen* [2] *Projektgruppe Verkehr* [3] *Baumkataster (Stand März 2022)*

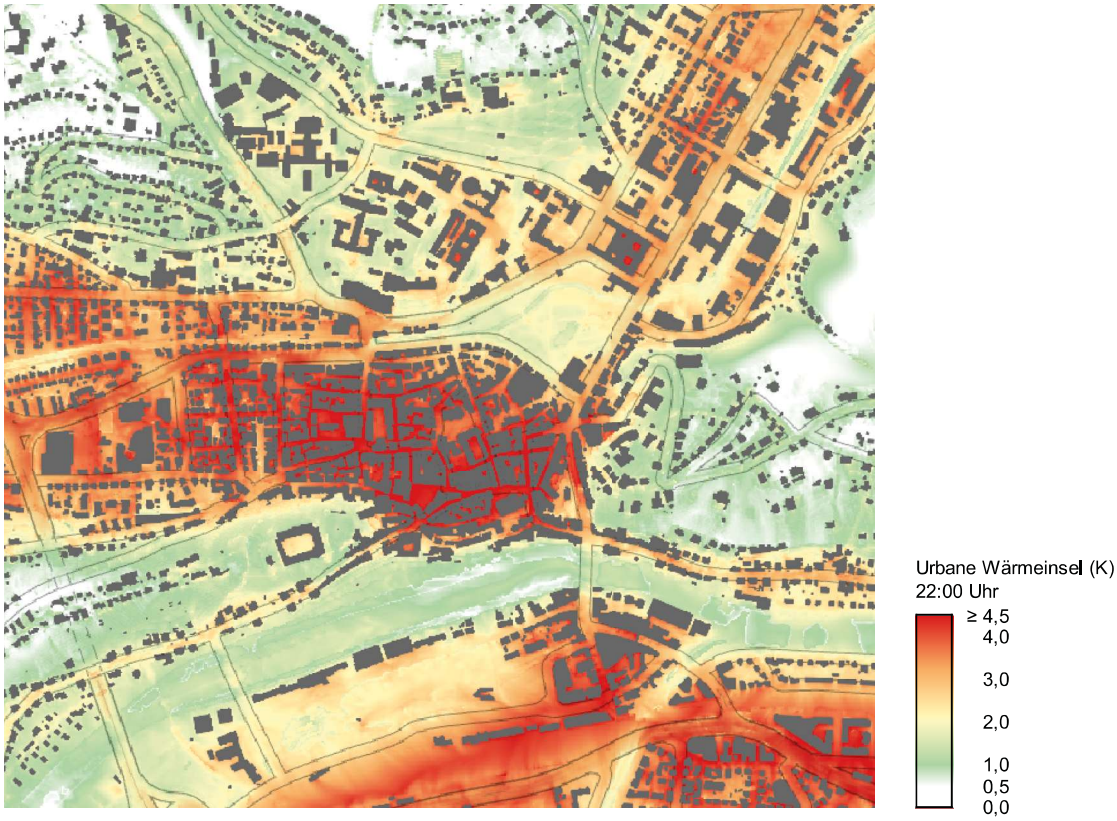
Die oben genannte Stadtklimaanalyse verdeutlicht die hohe klimatische Belastung innerhalb der Altstadt. Tagsüber bestehen ausgeprägte Wärmebelastungen, insbesondere in der Schmiedtorstraße, Bachgasse, Hinteren Grabenstraße, auf dem Marktplatz sowie im Bereich vor der Stadtbücherei und am Haagtorplatz. Nachts zeigt sich eine sehr hohe Wärmebelastung in weiten Teilen der Altstadt; Ausnahmen bilden unter anderem der Kelternplatz, der Innenhof des Bürgerheims, Teile der Hinteren Grabenstraße sowie der Außenbereich der St. Johanneskirche. Zwar verläuft eine Kaltluftströmung von West nach Ost durch das Gebiet, deren Wirkung ist aufgrund der geringen Volumenstromdichte jedoch begrenzt (vgl. Kaltluftströmung im Dachniveau, Stadtklimaanalyse 2025).
Vor diesem Hintergrund kommt schattenspendenden natürlichen Elementen, insbesondere Bäumen, eine hohe Bedeutung zu. Auch klimaangepasste Aufenthaltsorte für unterschiedliche Altersgruppen sind nur eingeschränkt vorhanden oder unzureichend ausgebildet. So fehlen beispielsweise niederschwellige Angebote wie Trinkwasserbrunnen oder verschattete Spiel- und Sitzgelegenheiten. Zusätzlich verdeutlichen zunehmende Starkregenereignisse den Handlungsdruck zur Entsiegelung und zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Raum.
Die Altstadt ist durch ihre dichte Bebauung und den Mangel an privaten Freiräumen in besonderem Maße auf qualitativ hochwertige öffentliche Räume angewiesen. Angesichts der knappen Flächenressourcen und der Vielzahl an Nutzungsanforderungen stellen Aufwertungen eine hohe planerische Herausforderung dar. Gleichzeitig kommt auch kleinräumigen Maßnahmen eine große Bedeutung zu, da sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, zur klimatischen Entlastung und zur besseren Nutzbarkeit des öffentlichen Raums beitragen können.



Wärmebelastung am Tag (PET in °C)



Kaltluftströmung im Dachniveau (Volumenstromdichte bis 50m Höhe um 22 Uhr + Strömung in 28m Höhe)



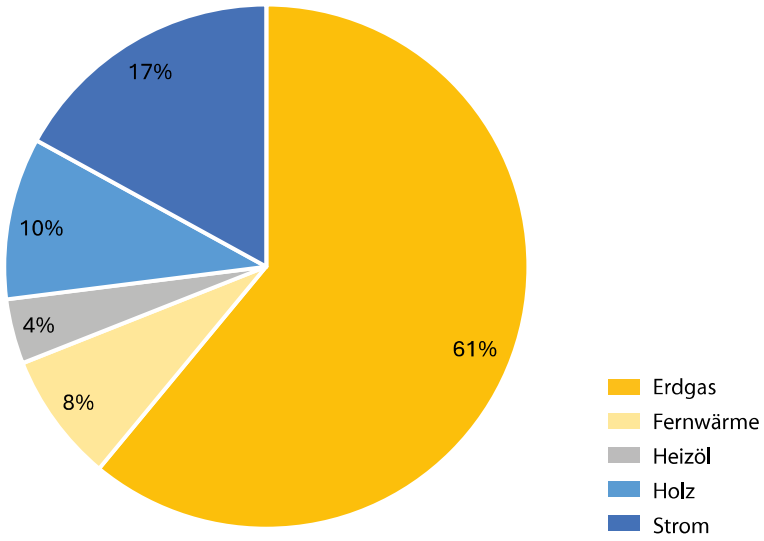
Wärmebelastung in der Nacht (Urbane Wärmeinsel in Kelvin um 22 Uhr)

3.9 Gebäudezustand

3.9.1 Analyse Wärmeversorgung

Energieträger:

Die Analyse der Wärmeversorgung im Untersuchungsgebiet Altstadt zeigt einen hohen Anteil konventioneller und nicht zukunftsfähiger Energieträger. Der überwiegende Teil der Gebäude wird weiterhin mit Erdgas, Strom oder Öl beheizt, während der Anteil zukunftsfähiger Heizsysteme wie Fernwärme oder Wärmepumpen vergleichsweise gering ist. Damit weist das Gebiet insgesamt ein hohes Verbesserungspotenzial im Hinblick auf Klimaschutz und Energieeffizienz auf.

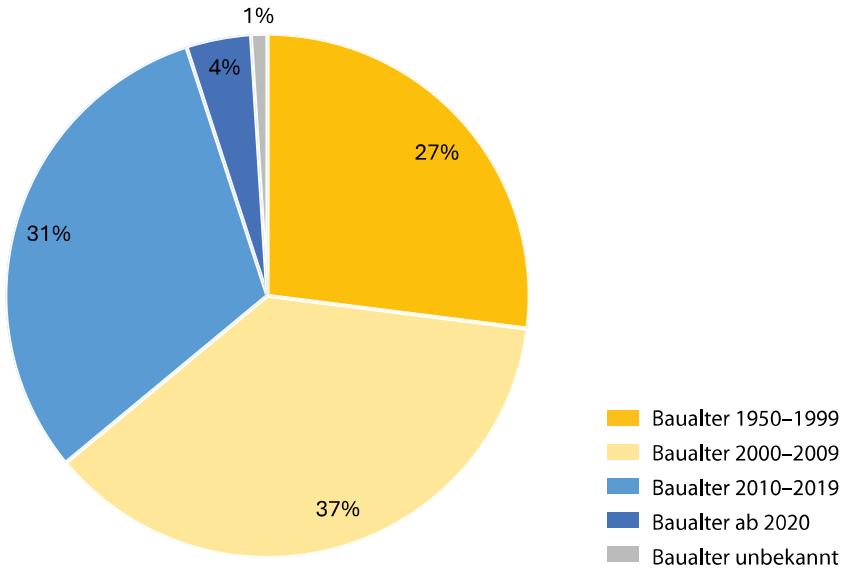


Energieträgerverteilung im Untersuchungsgebiet

Alter der Heizungsanlagen:

Der hohe Altersdurchschnitt der Heizungsanlagen birgt ebenfalls große Potenziale für eine Verbesserung der energetischen Situation im Untersuchungsgebiet, wie die folgende Auswertung näher verdeutlicht.
Diese zeigt, dass ein erheblicher Teil der bestehenden Heizungsanlagen bereits ein hohes Alter aufweist. Den größten Anteil bilden mit 37% Anlagen aus den Jahren 2000 bis 2009, gefolgt von Heizungen aus den Jahren 2010 bis 2019 mit 31%. Besonders kritisch sind jedoch die 27% der Feuerstätten aus dem Zeitraum 1950 bis 1999. Dabei handelt es sich häufig um technisch robuste, aber energetisch sehr ineffiziente Anlagen wie Gas-Einzelöfen, Heizwertthermen, Nachtspeicheröfen oder Holzöfen. Diese Heizsysteme sind überwiegend dezentral ausgeführt und entsprechen weder heutigen Effizienzstandards noch den Anforderungen des Klimaschutzes. Sie machen immerhin annähernd ein Drittel der Heizsysteme im Untersuchungsgebiet aus und sollten aus diesem Grund vorrangig ausgetauscht werden.

Heizungsanlagen aus dem Baualter 2000 bis 2009 erreichen derzeit ihre angenommene Lebensdauer von rund 20 Jahren und stellen daher ebenfalls ein Potenzial für die energetische Sanierung dar. Die Feuerstätten aus den Jahren 2010 bis 2019 befinden sich zwar noch im mittleren Nutzungszeitraum, werden jedoch in den kommenden fünf bis zehn Jahren vermehrt reparaturanfällig sein und könnten daher ebenfalls für eine Sanierung in Frage kommen.
Neuere Heizungsanlagen ab dem Baujahr 2020 weisen derzeit keinen akuten Austauschbedarf auf. Dennoch sind auch in dieser Gruppe noch Öl- oder Gasheizungen vorhanden, die langfristig im Zuge der Energiewende durch zukunftsfähige, wirtschaftliche und klimafreundlichere Heizsysteme ersetzt werden müssen.



Alter der Feuerstätten im Untersuchungsgebiet

3.9.2 Bestandserfassung durch Ortsbegehung

Ergänzend zeigt die Ortsbegehung, dass auch die energetische Qualität der Gebäudehülle vielfach unzureichend ist. Bei zahlreichen Gebäuden bestehen bauliche Mängel, insbesondere an Fenstern, Dächern und Fassaden. Diese lassen auf einen energetischen Sanierungsstau schließen und führen zu erhöhten Wärmeverlusten und Energieverbräuchen. Energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wurden bislang nur eingeschränkt umgesetzt, was auch im Zusammenhang mit den besonderen denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der Altstadt steht.
Bei der Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude von außen begutachtet und eine Einschätzung des Gesamtbildes im Verhältnis zur restlichen Bebauung getroffen. Nach einer gemeinsamen Kalibrierung mit der Stadtverwaltung, wurde der Zustand der Fassade, der Fester und Türen und sofern sichtbar des Dachs erfasst. Verschmutzungen, Alterserscheinungen, Beschädigungen und Bewuchs sind ebenfalls in die Begutachtung eingeflossen. Es ist darauf hinzuweisen, dass detaillierte Aussagen zum Zustand des Dachs, der Fenster und der Dämmung nicht möglich sind. Auch Leerstand in den Obergeschossen konnte nicht fundiert erfasst werden und ist nicht in die Bewertung mit eingeflossen.
Der Gebäudezustand wurde in einer Skala von 1 bis 4 eingeordnet. Die Einstufung hat folgende Bedeutung:

- 1: Keine Mängel; kein Sanierungsbedarf, sehr guter Zustand
- 2: Kaum Mängel; im wesentlichen guter Zustand, geringe Mängel an einzelnen Bauteilen der Gebäudehülle
- 3: Teilweise Mängel; mittlerer Zustand, größerer Sanierungsbedarf, Austausch von einzelnen Bauteilen der Gebäudehülle notwendig
- 4: Substanzielle Mängel; schlechter Zustand, großer Sanierungsbedarf, umfassende Mängel an Bauteilen der Gebäudehülle, dringender Verbesserungebedarf

Die Begehung ergab, dass ein überwiegender Teil einen Sanierungsbedarf aufweist. Es wurde der Zustand von 299 Gebäuden erfasst. 25 % der Gebäude weisen als Ergebnis substanzielle bis teilweise Mängel auf. Bei 36 % der Gebäude wurden kaum Mängel und bei 39 % der Gebäude keine Mängel festgestellt. Die Ergebnisse der Begehung sowie die Daten der Wärmeversorgung lassen daher auf eine Substanzschwäche zahlreicher Gebäude im Gebiet schließen.

Impressionen der Ortsbegehung










Impressionen aus der Ortsbegehung

- **Mangelnde Grün- und Freiraumqualitäten und - quantitäten**
- **Gestaltungsdefizite und Nutzungskonflikte**
- **Nutzungsänderung ohne Gestaltungsanpassung**
- **Aufwertungspotenzial nach Umsetzung Verkehrskonzept**
- **Mangel an konsumfreien Freiräumen**
- **Fehlende Radabstellanlagen**
- **Untergenutzte Gewerbeflächen im EG**
- **Niedriger energetischer Standard**
- **Teilweise bauliche Mängel**
- **Barrierefreiheit selten umsetzbar**

4 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Beteiligungskonzept

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB und die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB durchgeführt. Zu den Betroffenen zählen die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Anwohnenden sowie die Gewerbetreibenden. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 26. Januar bis 16. Februar 2006 statt.

Die allgemeine Öffentlichkeit wurde bereits im Zuge der vorausgehenden Rahmenplanung Altstadt umfassend beteiligt. Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess der Rahmenplanung Altstadt bildeten eine wesentliche Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen und sind inhaltlich in dessen Bearbeitung eingeflossen. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte Beteiligung fokussierte sich auf die Mitnahme der Betroffenen, die Erfassung der Mitwirkungsbereitschaft, Angaben zum baulichen Zustand der Gebäude sowie auf die Belange öffentlicher Aufgabenträger. Zusätzlich wurde am 27. April 2026 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, um über Ziele, Inhalte und Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen zu informieren.

Neben der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit diente die Veranstaltung dazu, über die Ziele und Zwecke einer möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebiets zu informieren sowie zur Anregung und späteren Mitwirkung der Betroffenen. Nach einer Einführung zum aktuellen Stand erster Umsetzungen aus der Rahmenplanung Altstadt und zur Begriffsdefinition „Vorbereitende Untersuchung“ sowie „Sanierungsgebiet“ wurden erste Zwischenergebnisse der Beteiligung und der Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchung vorgestellt. Außerdem wurde darüber informiert, welches Verfahren zur städtebaulichen Sanierung womöglich angewendet werden soll und wie dieses abläuft. Im Anschluss war Zeit für Fragen und Anregungen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durch die Universitätsstadt Tübingen vom 28. Januar bis 28. Februar 2026 durchgeführt.

4.2 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie weiterer Betroffener

Die schriftlichen Befragungen wurden vom 26. Januar 2026 bis zum 16. Februar 2026 durchgeführt. Es wurden drei, nach Zielgruppen spezifizierte Fragebögen versendet.
Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden postalisch angeschrieben und bekamen je Gebäude mit Eigentum einen Fragebogen zu folgenden Themen:

- Fragen zum Gebäude im aktuellen Zustand
- Fragen zu einzelnen Wohn-/Gewerbeeinheiten im eigenen Eigentum
- Fragen zu zukünftigen Sanierungsmaßnahmen / Umbaumaßnahmen

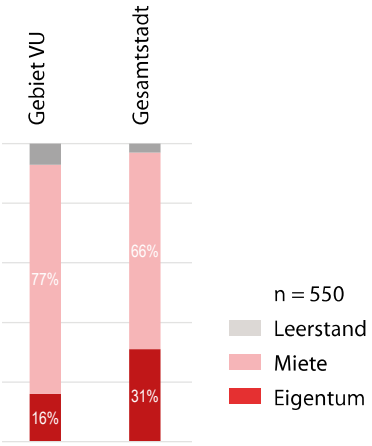
Es wurden 557 Fragebögen durch die Universitätsstadt Tübingen an die Eigentümerinnen und Eigentümer versendet. Davon kamen 252 Fragebögen zurück, wodurch sich eine Beteiligungsquote von 45% ergibt. Ca. 25% der Rückmeldungen kamen von Personen mit Alleineigentum, weitere 25% von Personen mit gemeinsamem Eigentum und ca. 40% von Personen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft.
Die Anwohnenden und Gewerbetreibenden bekamen eine Einladung zu einem Online-Fragebogen. Den Anwohnenden wurde dazu im Vorfeld eine Postkarte in den Briefkasten geworfen (ca. 550 Stück). Die Gewerbetreibenden bekamen eine Einladungsmail über den Mailverteiler der Wirtschaftsförderung Tübingen (WIT) (137 Adressaten).
Folgende Themen waren Teil der Online-Befragung Anwohnende / Gewerbetreibende:

- Fragen zum Gebäude
- Fragen zur Wohnung / Gewerbeeinheit
- Fragen zum Zustand der Wohnung / Gewerbeeinheit
- Fragen zur Wohnzufriedenheit / Zufriedenheit
- Fragen zum Haushalt / Betrieb

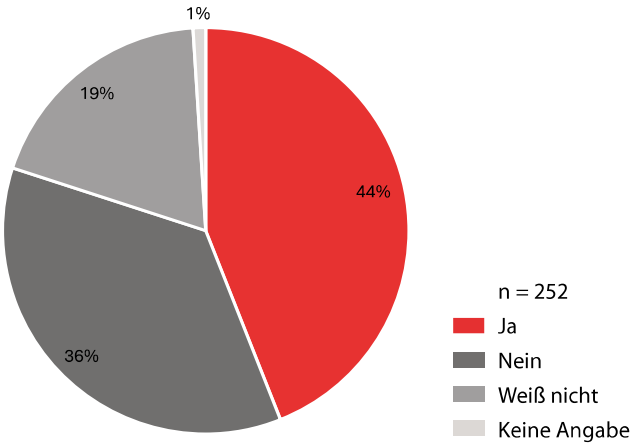
Von den Anwohnenden gingen 149 und 58 Rückmeldungen von den Gewerbetreibenden ein. Hierbei sind vollständig sowie teilweise ausgefüllte Fragebögen eingerechnet. Daraus ergibt sich eine Rückmeldequote von 27% bei den Anwohnenden und von 42% bei den Gewerbetreibenden.
Aus Gründen des Datenschutzes waren die beantworteten Fragebögen nicht auf einzelne Gebäude, Personen oder Betriebe zurückzuführen. Zur groben Verortung der gegebenen Antworten der Eigentümerinnen und Eigentümer wurden diese im Fragebogen aufgefordert den Baublock anzugeben, in dem sich ihr (jeweiliges) Eigentum befindet. Das Untersuchungsgebiet wurde in 18 Baublöcke unterteilt.

4.2.1 Mitwirkungsbereitschaft

Aus den Ergebnissen der Eigentümerbefragung kann abgeleitet werden, dass zu ca. 550 Wohn-/Gewerbeeinheiten eine Rückmeldung gegeben wurde. Dies entspricht knapp 80% der Wohnungen im Planungsgebiet nach Zensus 2022. Die Befragten geben an, dass die Wohnungen zu ca. 20% selbst genutzt und ca. 75% vermietet werden. Ungefähr 5% der Wohnungen stehen leer. Dies bildet in etwa die Verteilung nach Erhebung des Zensus 2022 ab.
Von 252 Fragebögen der Eigentümerbefragung wird in 110 angegeben, dass ein grundsätzliches Interesse an Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen besteht. Dies entspricht 44% der Rückmeldungen. 79 Eigentümer_innen planen eine bauliche Veränderung in den kommenden Jahren (31%). Vorwiegend geht es dabei um Sanierung bzw. Modernisierung des Eigentums (65 von 79). Die Herstellung von Barrierefreiheit spielt dabei jedoch kaum eine Rolle (3 von 79). Besonderes Interesse an Unterstützungsmaßnahmen besteht bei einer finanziellen Förderung oder Zuschüssen (154 von 252), steuerlichen Vergünstigungen (105 von 252) und Beratung zu energetischer Sanierung bzw. rechtlichen Vorgaben (81 von 252).
39% der Eigentümerinnen und Eigentümer hätten Interesse an einem Fernwärmeanschluss. Besonders häufig wurde in den Baublöcken 6, 9 und 17 Interesse gemeldet.



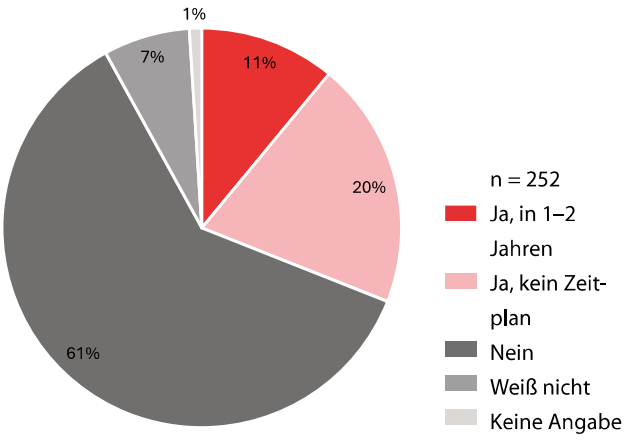
Eigentumsverhältnisse nach Zensus 2022



Grundsätzliches Interesse an Maßnahmen
Frage 14: Sind sie grundsätzlich daran interessiert Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung vorzunehmen?



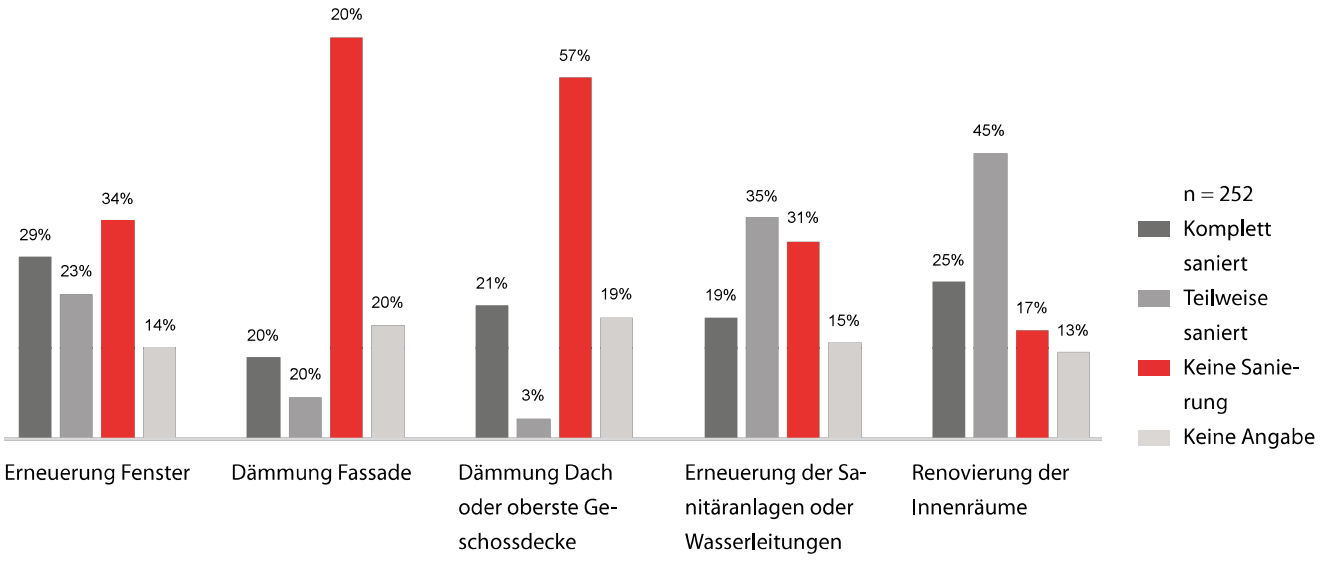
Einteilung in Baublöcke für die Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer



Eigentümer und Eigentümerinnen planen bauliche Veränderung
Frage 16: Planen Sie in den kommenden Jahren Veränderungen an Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung?

4.2.2 Bewertung des Gebäudezustands

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bewerten den Gebäudezustand insgesamt positiver als die Anwohnenden und Gewerbetreibenden. Etwa 20% der Eigentümer_innen sehen erhebliche oder teilweise Mängel an den Gebäuden. Dagegen sind es bei den Anwohnenden etwa 50% und bei den Gewerbetreibenden etwa 40%. Besonderen Verbesserungsbedarf sehen ca. 35% der Anwohnenden: insbesondere bei energetischen Themen (27 Personen), der Sanierung der Wohnräume (17 Personen) und der Ertüchtigung geteilter Flächen, wie Dach, Treppenhaus, etc. (13 Personen). Bei den Gewerbetreibenden wünschen sich nur etwa 15% eine Verbesserung der Räumlichkeiten. Hier wurden die Themen energetische Ertüchtigung (4 Betriebe), Modernisierung der Räumlichkeiten (4 Betriebe) sowie Verbesserung der Barrierefreiheit und der Außenanlagen (je 3 Betriebe) benannt. Die Bedeutung der Aufwertung der Außenanlagen wird jedoch bei einer anderen Frage deutlich sichtbar: 40% der Betriebe halten die Aufwertung des Umfelds zur eigenen Gewerbeeinheit (z.B. öffentlicher Raum, Mobilität, Erscheinungsbild) in den kommenden Jahren für sehr wichtig.
Trotz der insgesamt positiveren Einschätzung des Gebäudezustands durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zeigen die Auswertungsergebnisse der seit 1995 vorgenommen Sanierungsmaßnahmen, dass an vielen Stellen ein Sanierungsrückstand besteht. Der in der Befragung vorgegebene Zeithorizont ergibt sich aus einer internen Einschätzung der Lebensdauer von einzelnen Bauteilen und der Novelle der Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995. Es wird davon ausgegangen, dass vor 1995 vorgenommene energetische Sanierungen nach heutigem energetischem Standard nicht mehr ausreichend sind. Die Befragung ergibt: Bei 63% sind die Fassaden nicht (ausreichend) gedämmt, bei 57% sind Dach oder oberste Geschossdecke nicht (ausreichend) gedämmt, bei 35% wurde keine Erneuerung der Fenster, bei 31% keine Erneuerung der Sanitäranlagen/Wasserleitungen und bei 17% keine Renovierung der Innenräume vorgenommen. Dies unterstreicht die bereits durch städtische Unterlagen zu vorhandenen Energieträgern und Alter der Heizungsanlagen geschlossene Erkenntnis (vgl. Kapitel 3.9 Gebäudezustand), dass insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung große Defizite und daher Sanierungspotenziale bestehen.



Sanierungsmaßnahmen nach 1995
Frage 7: Welche Sanierungsmaßnahmen wurden seit 1995 vorgenommen?

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 28.01.2026 bis 28.02.2026 fand die Anhörung der Aufgabenträger (TÖB) nach § 139 BauGB statt. Insgesamt wurden 24 Fachbereiche und Fachabteilungen der Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen und 35 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von 19 gingen Rückmeldungen ein, elf wünschen eine weitere Beteiligung. Die Behördenbeteiligung erfuhr somit einen Rücklauf von 54 %.
Zentrales Ergebnis der Anhörung ist, dass die Träger öffentlicher Belange dem Sanierungsvorhaben nicht entgegenstehen bzw. dieses ausdrücklich unterstützen. In der folgenden Tabelle sind die Stellungnahmen der TÖBs aufgeführt, die Anregungen mitgeteilt haben und im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Nummer	*Aufgabenträger*	*Inhalt der Stellungnahme*	*Abwägung*
7	Deutsche Telekom	Beteiligung bei Eingriffen in die bestehenden Netze gewünscht	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Beteiligung sicher gestellt
12	IHK Reutlingen	Die Vorbereitenden Untersuchungen mit Ziel ein Sanierungsgebiet für die Altstadt anzustreben, werden ausdrücklich begrüßt. Es wird die Ausweitung der möglichen Abgrenzung auf die Bereiche Haag- und Ammergasse angeregt, da sie wichtige Verbindungsachsen in der Altstadt darstellen. Eine weitere Beteiligung ist gewünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der möglichen Anpassung des Abgrenzungsbereichs werden die Anregungen mit in die Überlegungen einbezogen.

Nummer	Aufgabenträger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
15	Landratsamt Tübingen Recht und Naturschurtz	Es wird angeregt neben dem Klimaschutz auch den Naturschutz in der Altstadt mitzudenken und bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen. Es wird auf den behutsamen Umgang mit gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Naturschutz wird berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein mögliches Beleuchtungskonzept wird als insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung umgesetzt. Bei der Neuanpflanzung bzw. Gestaltung von Grünflächen und Baumquartieren werden die hohen Standards der Stadt Tübingen beachtet.
17	PLEdoc GmbH	Derzeit sind keine von der PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen betroffen, bei einer Ausweitung des Abgrenzungsbereichs ist eine erneute Beteiligung notwendig	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Veränderung des Abgrenzungsbereichs wird erneut beteiligt.
21	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)	Es wird auf die Wichtigkeit unversiegelter Böden im Siedlungsbereich hingewiesen, Es wird auf die schwierigen Ingenieurgeologischen Voraussetzungen und die Nutzungsmöglichkeiten von oberflächennaher Geothermie im Bereich der Altstadt hingewiesen, die vor allem bei Bautätigkeiten zu beachten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Eingriffen in unversiegelte Bodenbereiche wird auf einen sparsamen und schonenden Umgang geachtet. Die Stadt Tübingen wird der Verpflichtung das LGRB bei Bohrungen zu beteiligen nachkommen.

Nummer	Aufgabenträger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
22	Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalpflege	Hinweis, dass das Untersuchungsgebiet zentrale Teile der gemäß §19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt Tübingen“ beinhaltet. Hinweis auf den denkmalpflegerischen Werteplan. Insgesamt sollten die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmalen und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Tübingen, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Bei baulichen Bodeneingriffen ist mit Zerstörung von vorhandener Denkmalsubstanz zu rechnen, daher ist eine fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation im Rahmen einer Rettungsbergung verpflichtend durchzuführen. Es wird um frühzeitige Beteiligung des Landesdenkmalamts und der archäologischen Denkmalpflege gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Universitätsstadt Tübingen unterstützt die Anregungen der Denkmalpflege. Denkmalgeschütze Bereiche in der Altstadt sollen erhalten bleiben und durch Planung und Absicherung bei Bauarbeiten geschützt werden. Die Stadt wird das Denkmalamt und die archäologische Denkmalpflege laufend und frühzeitig beteiligen.
23	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigung	Hinweis, dass es aufgrund der flächendeckenden Bombardierungen im II. Weltkrieg ratsam ist, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt in der Umsetzungs-phase.

Nummer	Aufgabenträger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
25	Regierungspräsidium Tübingen Hochwasserschutz	Es wird darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbereich in einer HQ100-Zone liegt und somit bei extremen Hochwasserereignissen betroffen ist. Es sind entsprechende Schritte zum Schutz vor Hochwasserschäden zu ergreifen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hochwasser-problematik findet bei Maßnahmen im öffentlichen Raum, sowie bei Baumaß-nahmen Beachtung. Eine weitere Beteiligung ist im Interesse der Stadt geplant.
26	Regionalverband Neckar-Alb (RNA)	Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet als zentralörtlicher Versor-gungskern festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist hier erwünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Tübingen wird den Regionalverband im Sanierungs-verfahren weiter beteiligen, sollten Entwicklungs- und Sanierungsziele regionalplanerische Belange be-rühren.
27	Stadtwerke Tübingen (swt)	Es wird darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet mehrere Hand-lungsschwerpunkte festgelegt und bereits im Zusammenhang mit der Rahmenplanung abgestimmt wurden. Es sind umfangreiche Leitungsbau-maßnahmen zum Ausbau des Fern-wärme- und Glasfasernetzes vorgese-hen. Sollten im Untersuchungsgebiet Solaranlagen zugelassen werden, wären auch Ausbaumaßnahmen zur Verstärkung des Stromnetzes erforder-lich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung des Haagtor-platzes darauf zu achten ist, dass die dort verkehrenden Busse der Linien 9 und 11 mit einer Fahrzeuglänge von 12 m weiterhin zuverlässig verkehren können.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen werden bereits im Rahmen der Voruntersuchung eng mit den swt abgestimmt, da ein koordinierter Ausbau des Fernwär-menetzes mit den Maßnahmen im öffentlichen Raum angestrebt wird. Die Stadt wird die weiteren Planun-gen eng mit den swt abstimmen.

Nummer	Aufgabenträger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
33	Vodafone	Es wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte über den konkreten Leitungsbestand nur zu objektkonkreten Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet abgegeben werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung ist in der Umsetzungsphase geboten.
STU 1	Universitätsstadt Tübingen Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung	Hinweis auf Festsetzung eines Stichtags zur sanierungsbedingen Anfangswertermittlung sollte ein umfassendes Sanierungsverfahren angestrebt werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anfangswertermittlung wird rechtzeitig festgestellt, sollte dies notwendig werden.
STU 2	Universitätsstadt Tübingen Fachabteilung Stadtplanung und Denkmalpflege	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Formulierung der Sanierungsziele besonders folgenden Umständen Rechnung zu tragen ist: • besondere Sorgfalt bei energetischen Sanierungen • Zielkonflikt zwischen Wohnraumschaffung in Dachgeschossen und denkmalfachlichen Zielsetzungen Um laufende Beteiligung wird gebeten	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die genannten Inhalte bei der Formulierung von Zielen und Maßnahmen berücksichtigt. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Denkmalschutzes in der Altstadt wird ein enger Austausch sichergestellt.
STU 3	Universitätsstadt Tübingen Fachabteilung nachhaltige Stadtentwicklung	Hinweis, dass sich das Gebiet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadtzentrum befindet und damit Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment auch großflächig möglich ist. Die im Rahmenplan Altstadt gemachten Vorschläge zur Entwicklung in diesem Gebiet sind konform mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts und sollen auch hier beachtet werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rahmenplanung liegt der VU zugrunde und das weitere Verfahren wird sich daran orientieren.

Über die zentrale Beteiligung der Aufgabenträger hinaus fand bereits während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen eine enge Abstimmung mit den Fachbereichen Tiefbau und Stadtplanung, sowie den Stadtwerken Tübingen statt.

5 Sanierungsziele / Sanierungskonzept

5.1 Funktionale und Städtebauliche Missstände

5.1.1 Missstände Öffentlicher Raum und seine Nutzung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden folgende Missstände in Bezug auf den Öffentlichen Raum und seine Nutzung festgestellt:

- **Nutzungs- und Gestaltungskonflikte im öffentlichen Raum:**
  In mehreren Bereichen bestehen deutliche Konflikte zwischen den verkehrlichen Anforderungen und der Aufenthalts- sowie Gestaltungsqualität der öffentlichen Räume. Einzelne Erschließungsachsen für den Kfz-Verkehr führen heute durch zentrale und stark frequentierte Bereiche. Durch die gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen entstehen in diesen verkehrsberuhigten Bereichen Konflikte, die sich aus der tatsächlichen Nutzung des öffentlichen Raums und den verkehrsrechtlichen Vorgaben ergeben. Dies betrifft insbesondere die Schmiedtorstraße, den Bereich Collegiumsgasse/Hirschgasse sowie den Haagtorplatz.

- **Mangelnde Barrierefreiheit in der Altstadt:**
  Die Topografie und der mittelalterliche Stadtgrundriss sind für die heutigen Mobilitätsbedürfnisse eine Herausforderung. Höhenversprünge, enge Gassen, schmale Treppen und unebene Bodenbeläge erschweren die Zugänglichkeit und selbstständige Nutzung des öffentlichen Raums, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, Personen mit Kinderwagen oder Rollstuhlnutzende.

- **Mangelnde Grün- und Freiraumqualitäten:**
  Im Untersuchungsgebiet bestehen deutliche Defizite an qualitativ hochwertigen Grün- und Freiräumen. Insbesondere fehlen konsumfreie Aufenthaltsorte mit ausreichend Sitzgelegenheiten, Verschattungen sowie niedrigschwelligen Angeboten wie Trinkwasserbrunnen. Auch Spiel- und Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Altersgruppen sind nur eingeschränkt vorhanden oder qualitativ unzureichend ausgebildet.

- **Geringer Anteil an Grünräumen und Grünstrukturen insb. im Kontext des Klimawandels:**
  Der Anteil an Grünflächen und durchgängigen Grünstrukturen ist insgesamt gering. Vor dem Hintergrund der zunehmenden klimatischen Belastungen, insbesondere durch Hitzeperioden und Starkregenereignisse, bestehen erhebliche Anpassungsdefizite in der Ausbildung klimawirksamer Grünstrukturen und der Regenwasserversickerung. Die dichte Altstadtbebauung und der geringe Anteil an privaten Freiräumen, erhöhen den Bedarf an kühlen Rückzugsorten im Sommer. Kühlende Vegetationsstrukturen, Versickerungsflächen sowie schattenspendende Elemente sind nur unzureichend vorhanden.

- **Defizite bei Radabstellanlagen:**
  Die vorhandenen Radabstellanlagen sind in weiten Teilen überlastet und nicht ausreichend dimensioniert. Verstärkt wird der hohe Parkdruck durch die fehlenden privaten Abstellmöglichkeiten der Anwohnenden. Im Zuge einer Erhebung für die Erarbeitung der Rahmenplanung (2022) waren rund 70 Prozent der Radabstellanlagen in der Altstadt überbelegt, zusätzlich wurden ca. 600 wildgeparkte Fahrräder festgestellt.

5.1.2 Missstände Baulicher Bestand und seine Nutzung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden folgende Missstände in Bezug auf den baulichen Bestand und seine Nutzung festgestellt:

- **Substanzschwäche und unzureichender baulicher Zustand privater Gebäude:**
  Das Untersuchungsgebiet besteht fast ausschließlich aus erhaltenswerten oder denkmalgeschützten Gebäuden. Ein erheblicher Teil des privaten Gebäudebestands befindet sich dabei in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Defizite an der Gebäudehülle sowie eine unzureichende energetische Qualität sind festzustellen. Dies führt zu erhöhtem Energieverbrauch, hohen CO_2-Emissionen und steigenden Betriebskosten. Insgesamt ist der Gebäudebestand in seiner energetischen Qualität nicht ausreichend auf die Anforderungen einer klimafreundlichen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung ausgerichtet.
- **Hoher Anteil nicht zukunftsfähiger Energieträger:**
  Ein Großteil der vorhandenen Heizungsanlagen basiert weiterhin auf fossilen und langfristig nicht zukunftsfähigen Energieträgern. Dies stellt sowohl im Hinblick auf Klimaschutzziele als auch auf zukünftige Anforderungen an die Energieversorgung einen erheblichen Handlungsbedarf dar.
- **Eingeschränkte Barrierefreiheit im historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand:**
  Die Herstellung von Barrierefreiheit stellt insbesondere bei historischen und denkmalgeschützten Gebäuden eine besondere Herausforderung dar. Bauliche und wirtschaftliche Restriktionen führen dazu, dass Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen vielfach eingeschränkt sind.
- **Rückläufige Nutzungsmischung und untergenutzte Gewerbeflächen:**
  In einzelnen Straßenzügen ist eine abnehmende Nutzungsmischung festzustellen. Gewerbeflächen stehen teilweise leer oder werden nur eingeschränkt genutzt, was zu Funktionsverlusten im Erdgeschossbereich und zu einer Schwächung der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität beiträgt.
- **Unwirtschaftliche Gebäudestrukturen im Gewerbebereich:**
  Teile des Gebäudebestands weisen kleinteilige und wenig flexible Grundrissstrukturen auf, die heutigen Anforderungen an zeitgemäße Gewerbenutzungen nur eingeschränkt entsprechen. Dies erschwert eine wirtschaftliche Nutzung und Nachnutzung der Flächen, insbesondere im Einzelhandel und bei dienstleistungsorientierten Angeboten.

- **Rückgang bezahlbaren Wohnraums und demografische Verschiebungen:**
  Das Defizit an bezahlbarem Wohnraum ist auf das begrenzte Wohnungsangebot, die hohe Nachfrage sowie die baulichen und denkmalrechtlichen Restriktionen des historischen Gebäudebestands zurückzuführen. Hohe Sanierungs- und Instandhaltungskosten sowie eine zunehmende Einzelzimmervermietung wirken zusätzlich mietpreissteigernd. In der Folge werden insbesondere Familienhaushalte verdrängt, was langfristig zu einer Veränderung und potenziellen Schieflage der demografischen Zusammensetzung im Untersuchungsgebiet führt.
- **Fehlende niederschwellige, konsumfreie und soziale Aufenthaltsorte (Dritte Orte):**
  Im Untersuchungsgebiet mangelt es an öffentlich zugänglichen, konsumfreien und sozialen Treffpunkten, die als sogenannte „Dritte Orte" fungieren können. Dies betrifft insbesondere Angebote, die Begegnung, Teilhabe und sozialen Austausch unabhängig von Konsum ermöglichen.

5.2 Sanierungsziele

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse und der festgestellten Missstände werden folgende Sanierungsziele abgeleitet:

- **Stärkung der Aufenthaltsqualität auf Straßen, Plätzen und Grünräumen für Bewohnende und Gäste**
  >> Attraktivierung des Wohnens und des Altstadtbesuchs, auch mit Blick auf den Klimawandel und erforderliche Anpassungsmaßnahmen
- **Stärkung des historischen Gebäudebestands mit seiner Nutzbarkeit durch denkmalverträgliche (energetische) Sanierung inkl. Modernisierung der Wärmeversorgung**
  >> Wohnqualität verbessern, Qualitäten des historischen Bestands langfristig erhalten
- **Stärkung Erdgeschossnutzungen für Handel, Gastronomie, Kultur, urbane Produktion und Dritte Orte**
  >> langfristige Sicherstellung der Altstadtattraktivität mit ausgewogener Nutzungsmischung
- **Stärkung einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur und Schaffung von bezahlbarem Wohnen, z.B. für Familien**
  >> Stärkung Sozialraum und Nachbarschaften

5.3 Geplante Maßnahmen

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der Sanierungsziele sind Maßnahmen zu städtebaulichen Neuordnungen, zu Umgestaltungen des öffentlichen Raums und private Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Im Folgenden werden die Schwerpunktthemen erläutert.

5.3.1 Maßnahmen im öffentlichen Raum

- **Schmiedtorstraße**
  Die Schmiedtorstraße soll als eine der zentralen Verbindungsachsen der Altstadt städtebaulich aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Aufbauend auf der Erweiterung der Fußgängerzone sind Maßnahmen zur Aktivierung und Sicherstellung der aktiven Erdgeschossnutzung, zur Verkehrsberuhigung sowie zur gestalterischen Qualifizierung vorgesehen. Dabei sollen die Erreichbarkeit angrenzender Nutzungen, insbesondere des Bürgeramts und der umliegenden Wohnstraßen, sowie die Anlieferung für Gewerbetreibende weiterhin gewährleistet bleiben. Ergänzend ist eine Verbesserung der Radabstellmöglichkeiten sowie Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen vorgesehen.

- **Holzmarkt und Kirchgasse**
  2027/2028 soll der Fernwärmeanschluss aus der Pfleghofstraße über den Holzmarkt bis zur Münzgasse sowie in der Kirchgasse weiter ausgebaut werden. In diesem Zuge soll die Oberfläche entsprechend den bestehenden Gestaltungsrichtlinien aufgewertet sowie eine Straßen- und Platzgestaltung vorgenommen werden. Vereinzelte Baumpflanzungen sollen zur Verbesserung des Stadtklimas geprüft werden. Auch die Beleuchtung soll zugunsten einer Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfinden erneuert werden.

- **Marktplatz**
  Der Marktplatz soll in seiner Funktion als zentraler öffentlicher Raum, Fest- und Versammlungsort der Stadt gestärkt und in seiner hohen Multifunktionalität gesichert werden. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Sicherung einer flexiblen Nutzung, insbesondere durch den Verzicht auf dauerhafte Einbauten. Ergänzend sollen die Randnutzungen gestärkt, konsumfreie Aufenthaltsangebote ermöglicht und die Abendwirkung des Platzes durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept verbessert werden.

- **Hortus Medicus**
  Der Bereich des ehemaligen Hortus Medicus soll als historisch bedeutsamer Ort neugestaltet und als ruhiger, Grünraum in der Altstadt qualifiziert 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. Nach dem Rückbau der bestehenden technischen Anlagen wird die dauerhafte öffentliche Nutzung für die Allgemeinheit durch eine Dienstbarkeit sichergestellt. Die Entwicklung erfolgt in Abstimmung mit dem Land und der Universität unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der langfristigen Pflegeanforderungen.

- **Radabstellanlage Nonnenhaus**
  Im Bereich des Nonnenhauses ist die Einrichtung zusätzlicher Radabstellanlagen vorgesehen, um der hohen Frequentierung sowie der zentralen Funktionen des Standorts mit Nahversorgung, Stadtbücherei und Kulturhalle gerecht zu werden. Die Maßnahme soll die Funktionalität des öffentlichen Raums verbessern, den Radverkehr stärken und zur Entlastung der angrenzenden Straßenräume beitragen.

- **Haagtorplatz Gesamtgestaltung**
  Der Haagtorplatz soll als westlicher Eingang zur Altstadt städtebaulich neu geordnet und in seiner Aufenthaltsqualität deutlich gestärkt werden. Aufbauend auf den Erkenntnissen des temporären Projekts „Haagtorspace" sind langfristige Maßnahmen vorgesehen, die gestalterische Aufwertungen mit den verkehrlichen Anforderungen als Eingang zur Fußgängerzone, Radverkehrsachse sowie Zufahrt für Erschließung und Belieferung in Einklang bringen. Ziel ist eine stärkere Gewichtung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten, unter anderem durch die Reduzierung des ruhenden Verkehrs zugunsten von Aufenthaltsflächen und ergänzenden Angeboten für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen.

- **Froschgasse/Bachgasse**
  Die Froschgasse und die Bachgasse sollen im Bestand als verkehrsberuhigte Bereiche erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Vorgesehen ist eine Umgestaltung der Oberflächen nach den bestehenden Gestaltungsrichtlinien der Altstadt, um Aufenthaltsqualität und Barrierearmut zu verbessern. Ergänzend sollen Fahrradabstellanlagen integriert, sowie vereinzelte Baumpflanzungen zur Verbesserung des Stadtklimas, geprüft werden. Darüber hinaus ist die barrierefreie Zugänglichkeit der Erdgeschossnutzungen im Rahmen der Maßnahme zu berücksichtigen.

- **Grüner Platz Johanneskirche**
  Der Bereich an der Johanneskirche und entlang der Froschgasse soll städtebaulich neu geordnet und als ruhiger, grüner Aufenthaltsort im dichten Altstadtgefüge qualifiziert werden. Die Wegeverbindung zwischen Frosch- und Lange Gasse soll gestärkt, die Sichtbeziehung zum südlichen Kircheneingang verbessert und die vorhandenen, klimawirksamen Baumbestände in ihrer Wirkung gesichert werden. Ziel ist die Entwicklung eines klimatisch wirksamen, konsumfreien Aufenthaltsraums unter Einbeziehung der vorhandenen Baumbestände und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der Interessen der beteiligten Akteure. Durch eine Dienstbarkeit wird eine dauerhafte öffentliche Nutzung für die Allgemeinheit sichergestellt. Eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Froschgasse soll dabei mitgedacht werden.

- **Lange Gasse Nord**
  Der nördliche Abschnitt der Langen Gasse soll als verkehrsberuhigter Stadteingang zur Altstadt gestalterisch aufgewertet werden. Vorgesehen ist eine Umgestaltung der Oberflächen auf Grundlage der bestehenden Gestaltungsrichtlinien der Altstadt, um Aufenthaltsqualität und Funktionalität zu verbessern. Ergänzend sollen Radabstellanlagen integriert, sowie Baumpflanzungen zur Verbesserung des Stadtklimas, geprüft werden. Ziel ist es, die Funktion als wichtige fußläufige Verbindung zu stärken und zugleich Impulse für die angrenzenden Nutzungen und den Gebäudebestand zu setzen.

- **Krumme Brücke**
  Der Bereich der Krummen Brücke soll von einem derzeit überwiegend als Transitraum genutzten Bereich zu einem qualitätsvollen Fußverkehrs- und Platzraum weiterentwickelt werden. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Sanierung der Oberflächen nach den bestehenden Gestaltungsrichtlinien der Altstadt, sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, unter anderem durch Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellanlagen und Begrünung unter Erhalt der prägenden Platane. Ergänzende Baumpflanzungen oder anderweitige Begrünungen sollen geprüft werden. Gleichzeitig sind die funktionalen Anforderungen, insbesondere für Anlieferung und Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzungen, weiterhin zu berücksichtigen. Ziel soll es auch sein, bestehende Nutzungskonflikte zu reduzieren.

- **Innenhof Bürgerheim**
  Der Innenhof des Bürgerheims soll als ruhiger, grüner Aufenthaltsort in der Altstadt qualifiziert und in seiner Funktion für die Bewohnenden des Pflegeheims sowie für Mitarbeitende und Nutzende der angrenzenden Einrichtungen gestärkt werden. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, insbesondere durch die Sicherung des prägenden Baumbestands, ergänzende Sitzgelegenheiten, sowie eine mögliche Entsiegelung von Flächen. Gleichzeitig sind funktionale Anforderungen, wie die Erreichbarkeit und Anlieferung des Pflegeheims sowie die Integration von Fahrradabstellanlagen, zu berücksichtigen. Die Weiterentwicklung des Innenhofs erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Akteuren und unter Wahrung des ruhigen Charakters des Ortes.

- **Collegiums- und Hirschgasse**
  Der Bereich der Collegiums- und Hirschgasse soll städtebaulich neu geordnet und künftig als Fußgängerzone entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Umgestaltung der Oberflächen nach den bestehenden Gestaltungsrichtlinien der Altstadt, um Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zu verbessern. Ergänzend sollen Fahrradabstellanlagen integriert sowie Baumpflanzungen zur Verbesserung des Stadtklimas und der räumlichen Qualität geprüft werden. Ziel ist es, die hohe Bedeutung der Gassen für den Fußverkehr zu stärken und bestehende Nutzungskonflikte dauerhaft zu reduzieren.

- **Östliche Hintere Grabenstraße**
  Die östliche Hintere Grabenstraße soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden, um den Anforderungen der Anlieferung für den Nahversorger im Markt am Nonnenhaus besser gerecht zu werden. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Sanierung und Qualifizierung der Oberflächen. Ergänzend sollen Fahrradabstellanlagen integriert werden, um der hohen Frequentierung des Bereichs Rechnung zu tragen und den Radverkehr zu stärken. Ziel ist eine verbesserte Funktionalität bei gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Raums.

- **Nonnengasse und Beim Nonnenhaus**
  Die Nonnengasse soll städtebaulich aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden. Ziel ist es, insbesondere die Eingangsbereiche zur Stadtbücherei und zur Kulturhalle baulich und gestalterisch zu stärken sowie barrierefreie Zugänge zu ermöglichen. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Umgestaltung der Oberflächen nach den vorhandenen Gestaltungsrichtlinien der Altstadt, zur Reduzierung störender Elemente, sowie zur gestalterischen Qualifizierung des Straßenraums, unter Wahrung der erforderlichen Zufahrten zu privaten Stellplätzen. Ergänzend sollen entsiegelte Flächen, Begrünung, Sitzgelegenheiten und zusätzliche Radabstellmöglichkeiten zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen und die Funktionalität verbessern.

- **Stadteingang Schmiedtorstraße**
  Der Stadteingang Schmiedtorstraße befindet sich in einem komplexen städtebaulichen Gefüge, zwischen dem urbanen Kelternplatz, der angrenzenden Fußgängerzone im südlichen Bereich der Schmiedtorstraße sowie der Einbahnstraßenregelung Am Stadtgraben. Die resultierende Kreuzungssituation Am Stadtgraben – Schmiedtorstraße – Kelternstraße – Rümelinstraße ist komplex und bedarf einer gesamtheitlichen Betrachtung und Planung. Der Stadteingang Schmiedtorstraße ist ein Teil davon. Durch die Abhängigkeit der anderen komplexen Themen soll diese Maßnahme erst am Ende der Sanierungsmaßnahme in Angriff genommen werden, um eine entsprechende Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraums und angemessenen Eingang in die Altstadt zu ermöglichen.

- **Nachfolge „Probiererle" im öffentlichen Raum**
  Zur Aktivierung und Aufwertung von öffentlichen Räumen sollen Verfügungsmittel zur Initiierung und Unterstützung von Impulsprojekten bereitgestellt werden. Gefördert werden sollen temporäre oder experimentelle Nutzungen sowie Projekte zur Belebung und Nutzung des öffentlichen Raums. Gleichzeitig sollen bürgerschaftliches Engagement und innovative Nutzungsideen unterstützt werden.

5.3.2 Maßnahmen zur Stärkung der Erdgeschossnutzungen

- **Quartiersmanagement Gewerbe (City Management)**
  Ein quartiersbezogenes Gewerbe- bzw. City-Management soll Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Erdgeschossnutzungen bündeln und koordinieren. Es soll eine aktive Rolle im Akteursmanagement übernehmen, Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Gewerbetreibende zu Nutzungsoptionen beraten und eine standortgerechte Gewerbestruktur unterstützen. Darüber hinaus soll es bei der Aktivierung von Leerständen, der Begleitung von Ansiedlungsprozessen sowie bei der Vernetzung und Zusammenarbeit lokaler Akteure, beispielsweise durch die Unterstützung gemeinsamer Initiativen und Zusammenschlüsse, mitwirken.

- **Nachfolge „Probiererle"**
  Zur Aktivierung von Erdgeschossflächen sollen Verfügungsmittel zur Initiierung und Unterstützung von Impulsprojekten bereitgestellt werden. Gefördert werden sollen temporäre oder experimentelle Nutzungen sowie Projekte zur Belebung leerstehender Flächen. Gleichzeitig sollen bürgerschaftliches Engagement und innovative Nutzungsideen unterstützt werden.

- **Begleitende Maßnahmen Marktplatz**
  An den Randbereichen des Marktplatzes sind begleitende Maßnahmen zur Stabilisierung und Aktivierung der Erdgeschossnutzungen vorgesehen. Ziel ist es, den Marktplatz selbst sowie die angrenzenden Erdgeschosse zu beleben und Leerstände zu vermeiden.

- **Dritte Orte in der Stadt etablieren**
  Zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Teilhabe sollen bestehende und potenzielle Dritte Orte im Untersuchungsbereich sichtbar gemacht und in ihrer Funktion als Begegnungsorte unterstützt werden. Hierzu sollen insbesondere kulturelle und bildungsbezogene Einrichtungen sowie Orte des nachbarschaftlichen Austauschs, beispielsweise die Begegnungsstätte Hirsch, gestärkt und besser vernetzt werden. Ziel ist es, niedrigschwellige Angebote für Begegnung, kulturellen Austausch und gesellschaftliche Teilhabe im Quartier zu fördern.

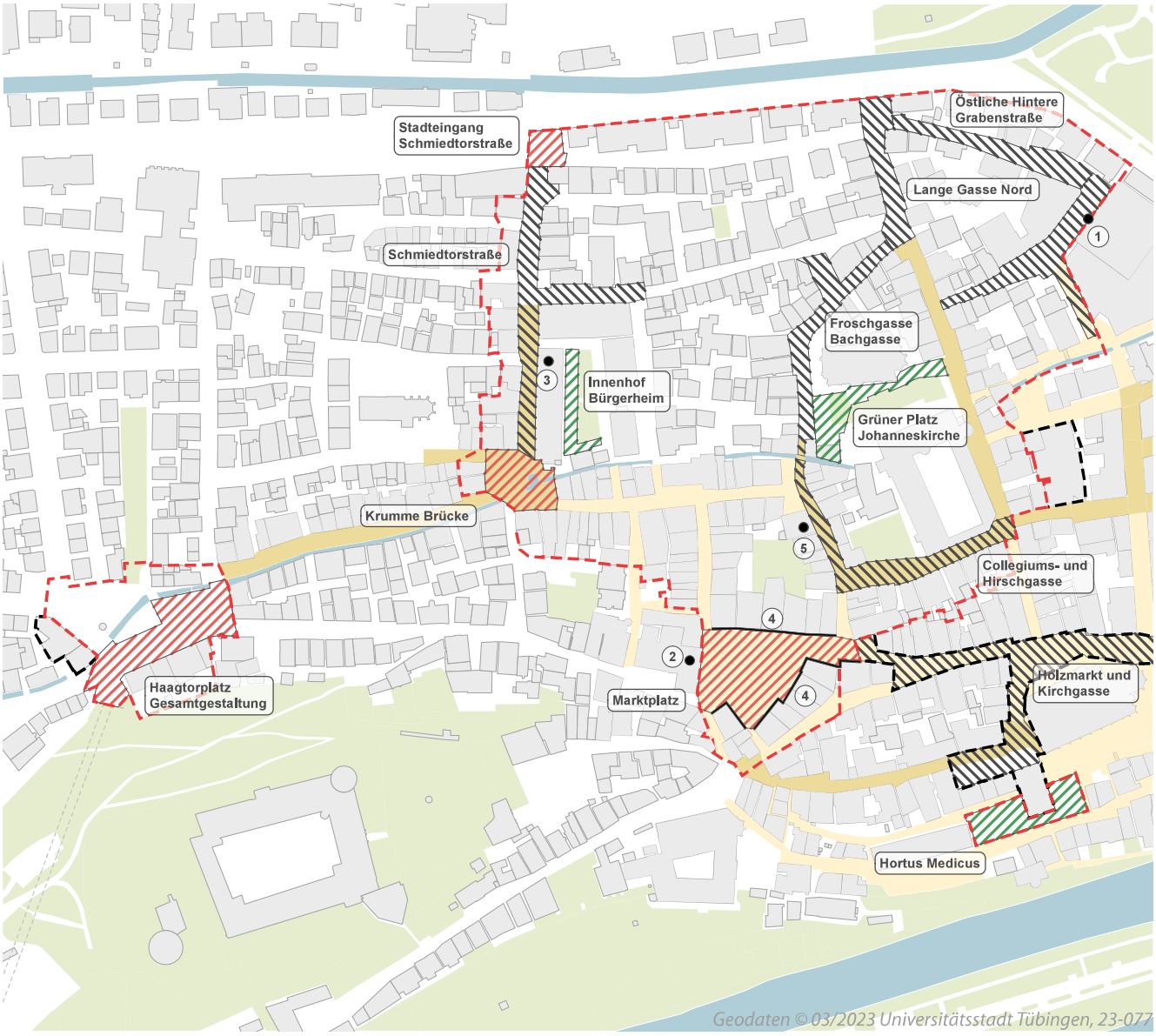
- **Reaktivierung Hofstüble im Bürgerheim**
  Das Hofstüble soll als öffentlich zugänglicher und niedrigschwelliger Begegnungsort reaktiviert werden. Durch die Nutzung als Dritter Ort sollen soziale Kontakte, nachbarschaftlicher Austausch sowie kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten im Quartier gefördert und die soziale Infrastruktur im Untersuchungsbereich gestärkt werden.

- **Marktplatz Stärkung Dritter Ort Historisches Rathaus**
  Durch die Öffnung und Aktivierung des Foyers des Historischen Rathauses soll ein öffentlich zugänglicher Dritter Ort etabliert werden. Ziel ist die Schaffung eines zusätzlichen Angebots für Begegnung, Austausch und Teilhabe im Untersuchungsbereich.

5.3.3 Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens und der historischen Gebäudesubstanz

- **Sanierungsberatung für Private (über Sanierungsträger)**
  Die Sanierungsberatung für private Eigentümerinnen und Eigentümer wird durch den zu beauftragenden Sanierungsträger durchgeführt. Sie umfasst eine frühzeitige, kontinuierliche und niedrigschwellige, objektbezogene Beratung zu baulichen, energetischen und denkmalpflegerischen Fragestellungen (im Tandem mit einer Person aus der Stadtverwaltung), sowie zu Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Ziel ist es, Sanierungshemmnisse abzubauen, qualitätsvolle Maßnahmen zu unterstützen und Investitionen in den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands anzuregen.

- **Förderung privater Sanierungsmaßnahmen**
  Private Sanierungsmaßnahmen sollen durch ein finanzielles Förderangebot gezielt unterstützt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung des baulichen und energetischen Zustands der Gebäude sowie auf der Sicherung von Wohnraum. Durch die Förderung sollen Investitionsanreize geschaffen und der Sanierungsstau im historischen Gebäudebestand reduziert werden.



Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume

- Öffentliche Plätze
- Straßenräume
- Öffentliche Räume mit hohem Grünanteil
- Maßnahmenbeschreibung

Räumliche Einzelmaßnahmen

- Besondere Orte und Einzelmaßnahmen
- (1) Radabstellanlage Nonnenhaus
- (2) Dritter Ort Rathaus
- (3) Reaktivierung Hofstüble
- (4) Begleitende Maßnahmen Marktplatz (Erdgeschoss)
- (5) Begenungstätte Hirsch

nicht verortbare Maßnahmen sind der KuF zu entnehmen

Zusätzliche Plangrundlagen

- Abgrenzungsgebiet Vorbereitende Untersuchung
- Abweichende Abgrenzung für mögliches Sanierungsgebiet Altstadt
- Gebäude (Bestand)
- Fußgängerzone Bereich I [1]
- Angedachte Ausweitung der Fußgängerzone (Bereich II) [1]
- Grünflächen (bestand)
- Gewässer

[1] *Fachkonzept Verkehr Rahmenplanung Altstadt (2025)*

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 164 a BauGB werden zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt.
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht führt die überschlägig geschätzten erforderlichen Ausgaben der vorgesehenen Maßnahmen, unter Berücksichtigung geplanter Vorhaben und genereller Aufgaben öffentlicher Träger, auf. Das Gesamtvolumen der angestrebten Maßnahmen beträgt zum aktuellen Stand knapp 13,5 Mio €. Die davon förderfähigen Kosten belaufen sich nach aktueller Schätzung auf etwa 8,3 Mio €. Überschreitet der tatsächlich notwendige Förderrahmen den bewilligten Förderrahmen, ist von der Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung gefordert. Die Stadt kann durch eine geeignete Priorisierung der Maßnahmen den finanziellen Rahmen steuern und bei Bedarf eine Aufstockung beantragen. Ergänzend werden weitere geeignete Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und – soweit dies fachlich und förderrechtlich möglich ist – zur Unterstützung der Sanierungsmaßnahme beantragt. Bei wenigen Maßnahmen sind auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes noch keine Kosten abschätzbar. Diese sind in der Übersicht ohne Kostenangabe aufgeführt.
Es sind zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum geplant. Da die Stadt die Planungsleistungen selbst durchführen wird, sind nur vereinzelt Kosten für externe Planungsleistungen hinterlegt. Die Maßnahmen werden zwar unmittelbar angegangen, schlagen sich durch die internen Planungsleistungen jedoch nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nieder.
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt sich folgendermaßen dar:

Planungsvorlauf v. a. Stadt intern

Baumquartiere

	Investitionsaufwand		Aufteilung:		2027		2028		2029		2030		2031ff	
	insgesamt: in T €	davon förderfähig: in T €	Anteil 60% Land/Bund in T €	Anteil 40 % + Rest Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Anteil Stadt in T €
I. Vorbereitende Untersuch	**51**	**0**	**0**	**51**										
Vorbereitende Untersuchung "Altstadt"	51	0	0	51										
II. Weitere Vorbereitung der	**50**	**50**	**30**	**20**										
Öffentlichkeitsarbeit (Infotafel etc.)	50	50	30	20	**25**	10			**25**	10				
III. Grunderwerb	**0**	**0**	**0**	**0**										
-														
IV. Ordnungsmaßnahmen	**10.788**	**5.968**	**3.581**	**7.208**										
Schmiedtorstraße	**1.071**	**513**	**308**	**764**			**357**	255	**357**	255	**357**	255		
Baumstandorte Schmiedtorstraße	100	100	60	40			33	13	33	13	33	13		
Holzmarkt+ Münzgasse	**426**	**250**	**150**	**276**			**213**	138	**213**	138				
Baumstandorte Holzmarkt+ Münzgasse	20	20	12	8			10	4	10	4				
Kirchgasse	**403**	**250**	**150**	**253**							**403**	253		
Marktplatz - nördl. Randbereich	**735**	**360**	**216**	**519**					**55**	22	**368**	260	**313**	238
Marktplatz - Hauptfläche	**1.119**	**378**	**227**	**893**									**1.119**	893
Hortus Medicus	**597**	**597**	**358**	**239**							**93**	37	**504**	202
Radabstellanlage Nonnenhaus	**270**	**270**	**162**	**108**							**40**	16	**230**	92
Haagtorplatz Gesamtgestaltung	**1.232**	**575**	**345**	**887**							**90**	36	**1.142**	851
Baumstandorte Haagtorplatz Gesamtgestaltung	100	100	60	40									100	40
Froschgasse/ Bachgasse	**627**	**305**	**183**	**444**									**627**	444
Baumstandorte Froschgasse/ Bachgasse	60	60	36	24									60	24
Grüner Platz Johanneskirche	**530**	**318**	**191**	**339**							93	37	**437**	302
Baumstandorte Grüner Platz Johanneskirche	0	0	0	0									0	0
Lange Gasse Nord	**519**	**233**	**140**	**380**									**519**	380
Baumstandorte Lange Gasse Nord	80	80	48	32									80	32
Krumme Brücke	**583**	**243**	**146**	**438**									**583**	438
Baumstandorte Krumme Brücke	80	80	48	32									80	32
Innenhof Bürgerheim	**172**	**104**	**62**	**110**									**172**	110
Collegiums- und Hirschgasse	**607**	**345**	**207**	**400**									**607**	400
Baumstandorte Collegiums- und Hirschgasse	40	40	24	16									40	16
Östliche Hintere Grabenstraße	**445**	**243**	**146**	**300**									**445**	300
Nonnengasse und Beim Nonnenhaus	**751**	**358**	**215**	**537**									**751**	537
Baumstandorte Nonnengasse und Beim Nonnenhaus	60	60	36	24									60	24
Stadteingang Schmiedtorstraße	**161**	**89**	**53**	**108**									**161**	108
V. Baumaßnahmen	**2.300**	**2.000**	**1.200**	**1.100**										
Private Maßnahmen														
Zuschuss für Private Modernisierungen. Jährliches Budget für 2 Objekte 200.000 €	2.000	2.000	1.200	800	**100**	40	**100**	40	**200**	80	**200**	80	**1.400**	560
Begleitende Maßnahmen Marktplatz Stärkung Ränder EG (Maßnahme im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren)	300	0	0	300			**30**	30	**30**	30	**30**	30	**210**	210
VI. Sonstige Maßnahmen	**0**	**0**	**0**	**0**										
-														
VII. Vergütung	**250**	**250**	**150**	**100**										
Sanierungsberatung für Bauvorhaben und für Kommune über Sanierungsträger; Jährliches Budget über 10 Jahre je 35.000€	250	250	150	100	**20**	8	**20**	8	**20**	8	**20**	8	**170**	68
Saldo (Ausgaben ./. Einnahmen)	**13.439**	**8.268**	**4.961**	**8.479**	**145**	**58**	**763**	**488**	**943**	**560**	**1.727**	**1.025**	**9.810**	**6.297**
					gesamt brutto	Anteil Stadt	gesamt brutto	Anteil Stadt	gesamt brutto	Anteil Stadt	gesamt brutto	Anteil Stadt	gesamt brutto	Anteil Stadt

Kosten- und Finanzierungsübersicht

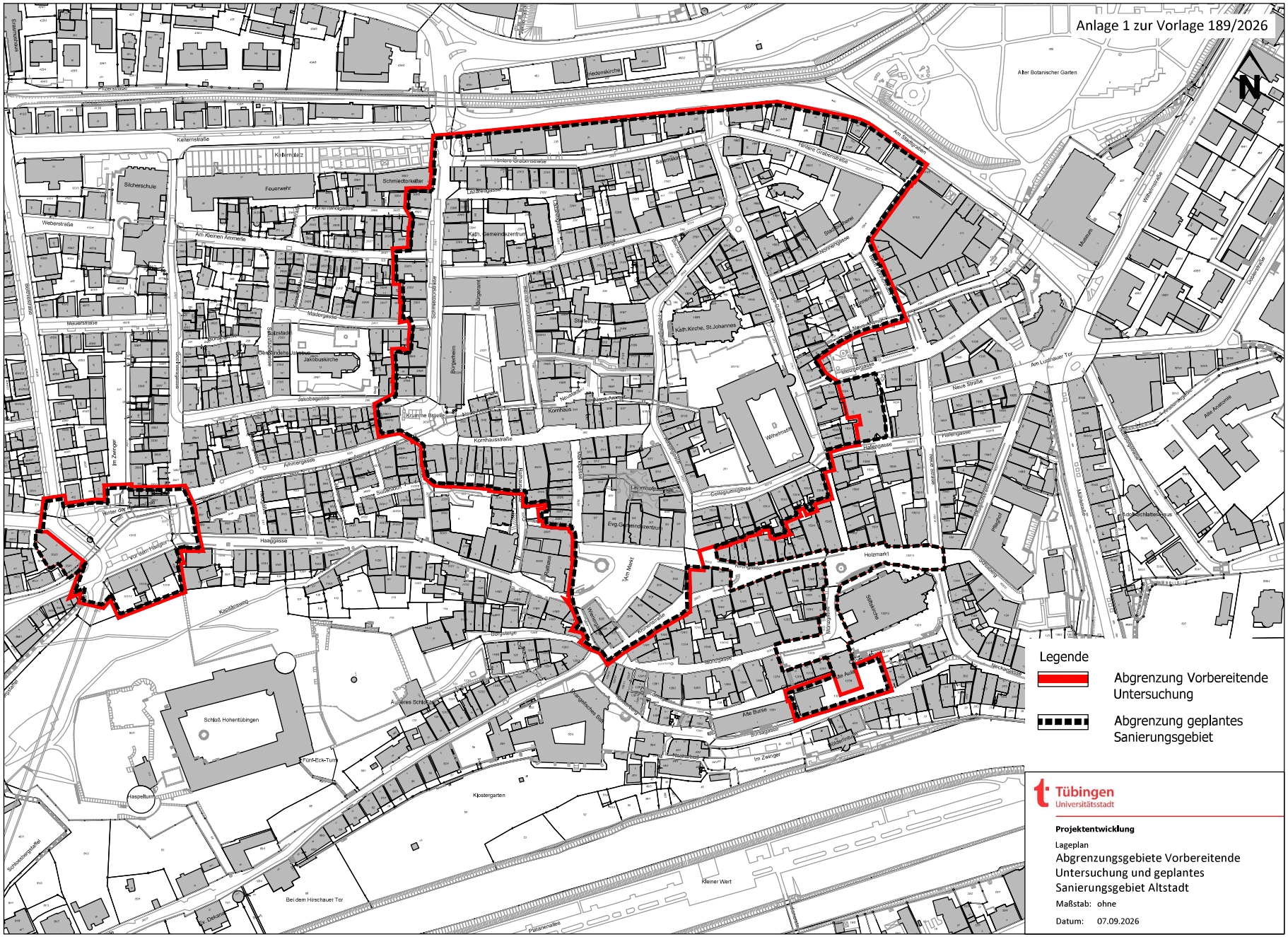
7 Sozialplan

Nach §180 BauGB (Sozialplan) ist die Erstellung eines Sozialplans nur dann erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die im Untersuchungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen haben.
Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine umfassenden Ordnungsmaßnahmen geplant, die Gebäude von Privatpersonen betreffen und keine direkten Eingriffe in bestehende Wohn- oder Nutzungsverhältnisse vorgesehen. Daher ist derzeit die Aufstellung eines Sozialplans nicht erforderlich. Bei Bedarf wird während des Sanierungsverfahrens ein solcher erarbeitet.

8 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

8.1 Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände sowie der angestrebten Sanierungsziele und wird aufgrund neuer Erkenntnisse vom Abgrenzungsbereich der VU abweichen. Vorgesehen ist ein räumlich zusammenhängendes Hauptgebiet, das durch ein weiteres Teilgebiet am Haagtor ergänzt wird.
Die Abgrenzung für ein mögliches „Sanierungsgebiet Altstadt“ soll im Vergleich zur Abgrenzung der VU zudem an drei Stellen erweitert werden. Zum einen soll der Bereich um den Haagtorplatz nach Westen um die Gebäude mit den Adressen Schleifmühleweg 1 und Schleifmühleweg 3 (Flst. 362/1 und 362/2) ergänzt werden. Die Gebäude sind in einem vergleichbaren sanierungsbedürftigen Zustand und weisen jeweils deutliche Funktions- und Substanzschwächen auf. Zusätzlich stellen sie mit den umgebenden Gebäuden am Haagtorplatz einen wichtigen Teil des westlichen Stadteingangs und Auftakt in die Altstadt dar und wirken als baulicher Abschluss des Haagtorplatzes selbst. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer_innen des neu aufgenommenen Bereichs kann im Nachgang der VU noch ermittelt werden.
Zum anderen wird ein größerer Bereich zwischen Marktplatz und Striftskirche mit in die Gebietsabgrenzung aufgenommen. Holzmarkt, Münzgasse und Kirchgasse stehen als zeitnahe Flächen zum Fernwärmeausbau der swt in der Planung an und sollen dann Synergien ausnutzend auch als Ordnungsmaßnahmen entwickelt werden. Zusätzlich wurden Flächen im direkten Anschluss an den Hortus Medicus aufgenommen, um dort eine sinngemäße Entwicklung zu ermöglichen. Durch diese Erweiterung kann der Teilbereich Hortus Medicus mit dem Hauptgebiet verbunden werden. Im Osten wird das Gebiet zudem um die Gebäude Hafengasse 3, Lange Gasse 12/1, Metzgergasse 4/1 und Metzgergasse 4 erweitert. Das Gebäude Hafengasse 3 war bereits Bestandteil des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadtrand“. Eine ursprünglich vorgesehene Sanierung wurde seinerzeit jedoch nicht umgesetzt. Die Eigentümer beabsichtigen nun, das Gebäude zeitnah zu sanieren.


Anlage 1 zur Vorlage 189/2026
N
Legende
Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung
Abgrenzung geplantes Sanierungsgebiet
Tübingen
Universitätsstadt
Projektentwicklung
Lageplan
Abgrenzungsgebiete Vorbereitende Untersuchung und geplantes Sanierungsgebiet Altstadt
Maßstab: ohne
Datum: 07.09.2026

8.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

8.2.1 Allgemeine Hinweise zu den zwei Arten eines Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, nach § 142 BauGB durch Satzungsbeschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.
Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, sind in der Sanierungssatzung festzulegen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Ist eine Durchführung der Sanierung innerhalb dieser Frist nicht möglich, kann die Frist durch Änderung der Sanierungssatzung verlängert werden.
Nach BauGB gibt es grundsätzlich zwei Arten von Sanierungsverfahren, das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Bei der Festlegung des Sanierungsverfahren hat die Gemeinde das geeignete Verfahren zu wählen, welches die städtebauliche Situation berücksichtigt und die zügige Durchführung gewährleistet.
Im umfassenden Verfahren finden neben den allgemeinen Vorschriften des besonderen Städtebaurechtes auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in Form der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Das umfassende Verfahren ist zu wählen, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch Neuordnungen, Freilegungen und neues Planungsrecht zu erwarten sind. Das vereinfachte Verfahren ist zu wählen, wenn das maßgebliche Ziel Wohnumfeldverbesserungen sind und die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten bleibt. Im Vordergrund stehen die Erhaltung und die Verbesserung im Bestand.
Im vereinfachten Verfahren sind keine oder nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten, d.h. eine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ist nicht erforderlich (keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen). Die besonderen sanierungsrechtlichen Regelungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach §§ 152 bis 156a BauGB werden damit nicht benötigt. Das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht bleibt nach § 127 ff. BauGB auch im vereinfachten Verfahren bestehen. Die Genehmigungspflichten für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB gelten im vereinfachten Sanierungsverfahren ebenfalls. Die Gemeinde kann jedoch in der Sanierungssatzung bestimmen, dass einzelne oder alle Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB nicht anzuwenden sind (§ 142 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die entsprechenden Festlegungen sind ausdrücklich in der Sanierungssatzung zu treffen.

8.2.2 Die Wahl des Sanierungsverfahrens in Tübingen

Die Wahl des Sanierungsverfahrens erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände sowie der angestrebten Sanierungsziele.
Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens ist insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung sowie die daraus resultierenden Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die zu erwartenden Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme auf die Bodenpreise.

Die angestrebten Sanierungsziele sollen die Wohn- und Nutzungsqualität im Untersuchungsgebiet verbessern und die langfristige Nutzbarkeit des Bestands sichern. Die angestrebte Stärkung des Sozialraums lässt keine wesentlichen Veränderungen in der Gebiets- und Bewohnerstruktur erwarten. Im Vordergrund stehen die Erhaltung und Verbesserung im Bestand.
Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen überwiegend Erschließungs-, Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie die Modernisierung des vorhandenen privaten baulichen Bestands. Tiefgreifende städtebauliche Neuordnungen, grundlegende Veränderungen der Grundstücksstruktur oder umfassende Eingriffe in bestehende Eigentumsverhältnisse sind nicht vorgesehen.
Ein Erwerb von Grundstücken durch die Universitätsstadt Tübingen ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme weder vorgesehen noch für die Erreichung der Sanierungsziele erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen kann überwiegend auf bestehenden öffentlichen Flächen sowie im Zusammenwirken mit der Eigentümerschaft erfolgen. Eingriffe in bestehende Eigentumsverhältnisse oder grundstücksbezogene Neuordnungen sind nicht geplant. Die Schaffung neuen, bodenwertsteigerungsrelevanten Baurechts ist ebenfalls nicht vorgesehen.
Vor diesem Hintergrund ist nicht mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB, insbesondere die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen, sind für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich.
Auch ein erhöhter sanierungsrechtlicher Steuerungsbedarf durch die Anwendung umfassender Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ist angesichts der Zielsetzungen und der Art der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Durchführung der Sanierung würde durch den Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente nicht erschwert.
Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist daher sachgerecht und angemessen.

8.3 Abwägung

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundlage der Abwägung sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die Sanierungsplanung.
Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Altstadt bestätigen das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in Form von Substanz- und Funktionsschwächen. Gleichzeitig besteht ein hohes Sanierungs- und Modernisierungspotenzial sowie eine ausgeprägte Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer.
Zu den öffentlichen Belangen zählen die Sicherung und Weiterentwicklung der Altstadt als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsort, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Stärkung der Erdgeschossnutzungen, Klimaanpassungsmaßnahmen sowie der Erhalt des historischen Gebäudebestands.
Demgegenüber stehen die privaten Belange der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden, insbesondere Eigentumsschutz, wirtschaftliche Nutzung, Bestandsschutz und Planungssicherheit.
Die vorgesehenen Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf Aufwertungen des öffentlichen Raums sowie Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Tiefgreifende städtebauliche Neuordnungen, Grunderwerb oder sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht vorgesehen.
Durch die Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens entfallen zusätzliche sanierungsrechtliche Belastungen, insbesondere die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB. Diese betreffen insbesondere: die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die besonderen Wertermittlungsvorschriften, die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und die Zahlung von Ausgleichsbeträgen durch die Eigentümer. Mit der Sanierungssatzung wird der Gemeinderat über die Möglichkeiten auf Genehmigungspflichten nach §144 BauGB zu verzichten, entscheiden. Die sonstigen allgemeinen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bleiben erhalten.
Die Abwägung ergibt, dass die öffentlichen Sanierungsziele ohne erhebliche Beeinträchtigung privater Belange erreicht werden können. Das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme überwiegt. Die Festlegung des Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig

8.4 Fazit

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl städtebauliche Funktionsdefizite im öffentlichen Raum als auch Defizite im baulichen und insbesondere energetischen Zustand der Gebäude vorliegen. Somit konnte ein hohes Potenzial für Modernisierungen nachgewiesen werden.
Ein zentraler Ansatzpunkt der künftigen Entwicklung liegt in der qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raums. Die vorgesehenen Maßnahmen zielen darauf ab, Straßen, Plätze und Grünflächen als multifunktionale und klimaangepasste Aufenthaltsräume weiterzuentwickeln, die sowohl den Anforderungen der Bewohnenden und Gewerbetreibenden als auch der Besucher_innen gerecht werden. Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird zugleich eine Grundlage für die Stärkung der Erdgeschossnutzungen und eine vielfältige Nutzungsmischung geschaffen, wodurch die langfristige Attraktivität der Altstadt gesichert werden kann.
Die definierten Zielsetzungen – insbesondere die Stärkung der Aufenthaltsqualität auf Straßen, Plätze und Grünräumen, die Verbesserung des Stadtklimas, die Förderung lebendiger Erdgeschosszonen sowie die Weiterentwicklung des historischen Gebäudebestands unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrem Zusammenspiel adressiert. Dem öffentlichen Raum kommt dabei eine zentrale Rolle zu, da er als verbindendes Element die funktionalen und sozialen Qualitäten des Gebiets maßgeblich prägt.
Hervorzuheben ist die sehr gute Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen. Die hohe Rücklaufquote der Fragebögen sowie die rege Teilnahme an der Informationsveranstaltung belegen ein deutliches Interesse und eine breite Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Akteur_innen. Die gewonnenen Rückmeldungen stellen eine wichtige Grundlage für die Bewertung der Ausgangssituation sowie für die weitere Konkretisierung der Maßnahmen dar.
Insgesamt ist festzustellen, dass die identifizierten Maßnahmen – insbesondere im öffentlichen Raum – geeignet sind, die bestehenden Defizite zu beheben und die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets zu schaffen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sinnvoll und erforderlich, um die definierten Ziele strukturiert umzusetzen und die angestoßenen Entwicklungen langfristig zu sichern.

Abbildungen, Grafiken und Fotos S.13, S. 25, S.41, S.44 rechts und unten links, S.45, S.59:
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Datengrundlage S.25 links und oben rechts: Kommunalstatistik, Universitätsstadt Tübingen

Datengrundlage S.25 unten rechts, S.44 oben links: Zensus 2022 (Universitätsstadt Tübingen)

Abbildung S.14: Regionalverband Neckar-Alb

Abbildungen S.36, S.37: Stadtklimaanalyse 2025

Abbildungen S. 15, S.16, S.21, S.22, S.24, S. 38, S.39, S.61, S.63: Universitätsstadt Tübingen

Abbildungen S.19, S.27, S.29, S.31, S.33, S.35: Rahmenplanung Altstadt Tübingen

Tübingen / Stuttgart, September 2026

Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorbereitende Untersuchung

im Bereich Altstadt

www.tuebingen.de/vu-altstadt

Anlage1: Kosten- und Finanzierungsübersicht
Stand August 2026

Universitätsstadt Tübingen
Vorbereitende Untersuchung im Bereich Altstadt

Planungvorlauf v.a. Stadt intern
Baumquartiere

	Investitions-aufwand		Aufteilung:		2027				2028				2029				2030				2031ff			
	insgesamt: in T €	davon förderfähig: in T €	Anteil 60% Land/Bund in T €	Anteil 40 % + Rest Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Investition förderfähig in T €	Anteil Land/Bund in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Investition förderfähig in T €	Anteil Land/Bund in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Investition förderfähig in T €	Anteil Land/Bund in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Investition förderfähig: in T €	Anteil Land/Bund in T €	Anteil Stadt in T €	gesamt brutto in T €	Investition förderfähig: in T €	Anteil Land/Bund in T €	Anteil Stadt in T €
I. Vorbereitende Untersuchungen	**51**	**0**	**0**	**51**																				
Vorbereitende Untersuchung "Altstadt"	51	0	0	51																				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	**50**	**50**	**30**	**20**																				
Öffentlichkeitsarbeit (Infotafel etc.)	50	50	30	20	**25**	25	15	10					**25**	25	15	10								
III. Grunderwerb	**0**	**0**	**0**	**0**																				
-																								
IV. Ordnungsmaßnahmen	**10.788**	**5.968**	**3.581**	**7.208**																				
Schmiedtorstraße	**1.071**	**513**	**308**	**764**					**357**	**171**	103	255	**357**	**171**	103	255	**357**	**171**	103	255				
Baumstandorte Schmiedtorstraße	100	100	60	40					33	33	20	13	33	33	20	13	33	33	20	13				
Holzmarkt+ Münzgasse	**426**	**250**	**150**	**276**					**213**	**125**	75	138	**213**	**125**	75	138								
Baumstandorte Holzmarkt+ Münzgasse	20	20	12	8					10	10	6	4	10	10	6	4								
Kirchgasse	**403**	**250**	**150**	**253**													**403**	**250**	150	253				
Marktplatz - nördl. Randbereich	**735**	**360**	**216**	**519**									**55**	**55**	33	22	**368**	**180**	108	260	**313**	**125**	75	238
Marktplatz - Hauptfläche	**1.119**	**378**	**227**	**893**																	**1.119**	**378**	227	893
Hortus Medicus	**597**	**597**	**358**	**239**													**93**	**93**	**56**	37	**504**	**504**	302	202
Radabstellanlage Nonnenhaus	**270**	**270**	**162**	**108**													**40**	**40**	24	16	**230**	**230**	138	92
Haagtorplatz Gesamtgestaltung	**1.232**	**575**	**345**	**887**													**90**	**90**	54	36	**1.142**	**485**	291	851
Baumstandorte Haagtorplatz Gesamtgestaltung	100	100	60	40																	100	100	60	40
Froschgasse/ Bachgasse	**627**	**305**	**183**	**444**																	**627**	**305**	183	444
Baumstandorte Froschgasse/ Bachgasse	60	60	36	24																	60	60	36	24
Grüner Platz Johanneskirche	**530**	**318**	**191**	**339**													93	93	56	37	**437**	**225**	135	302
Baumstandorte Grüner Platz Johanneskirche	0	0	0	0																	0	0	0	0
Lange Gasse Nord	**519**	**233**	**140**	**380**																	**519**	**233**	140	380
Baumstandorte Lange Gasse Nord	80	80	48	32																	80	80	48	32
Krumme Brücke	**583**	**243**	**146**	**438**																	**583**	**243**	146	438
Baumstandorte Krumme Brücke	80	80	48	32																	80	80	48	32
Innenhof Bürgerheim	**172**	**104**	**62**	**110**																	**172**	**104**	62	110
Collegiums- und Hirschgasse	**607**	**345**	**207**	**400**																	**607**	**345**	207	400
Baumstandorte Collegiums- und Hirschgasse	40	40	24	16																	40	40	24	16
Östliche Hintere Grabenstraße	**445**	**243**	**146**	**300**																	**445**	**243**	146	300
Nonnengasse und Beim Nonnenhaus	**751**	**358**	**215**	**537**																	**751**	**358**	215	537
Baumstandorte Nonnengasse und Beim Nonnenhaus	60	60	36	24																	60	60	36	24
Stadteingang Schmiedtorstraße	**161**	**89**	**53**	**108**																	**161**	**89**	53	108
V. Baumaßnahmen	**2.300**	**2.000**	**1.200**	**1.100**																				
Private Maßnahmen																								
Zuschuss für Private Modernisierungen. Jährliches Budget für 2 Objekte 200.000 €	2.000	2.000	1.200	800	**100**	**100**	60	40	**100**	**100**	60	40	**200**	**200**	120	80	**200**	**200**	120	80	**1.400**	**1.400**	840	560
Begleitende Maßnahmen Marktplatz Stärkung Ränder EG (Maßnahme im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren)	300	0	0	300					**30**	0	0	30	**30**	0	0	30	**30**	0	0	30	**210**	0	0	210
VI. Sonstige Maßnahmen	**0**	**0**	**0**	**0**																				
-																								
VII. Vergütung	**250**	**250**	**150**	**100**																				
Sanierungsberatung für Bauvorhaben und für Kommune über Sanierungsträger; Jährliches Budget über 10 Jahre je 35.000€	250	250	150	100	**20**	**20**	12	8	**20**	**20**	12	8	**20**	**20**	12	8	**20**	**20**	12	8	**170**	**170**	102	68
Saldo (Ausgaben ./. Einnahmen)	**13.439**	**8.268**	**4.961**	**8.479**	**145**	**145**	**87**	**58**	**763**	**459**	**276**	**488**	**943**	**639**	**384**	**560**	**1.727**	**1.170**	**702**	**1.025**	**9.810**	**5.854**	**3.512**	**6.297**
					gesamt brutto	Investition förderfähig	Anteil Land/Bund	Anteil Stadt	gesamt brutto	Investition förderfähig	Anteil Land/Bund	Anteil Stadt	gesamt brutto	Investition förderfähig	Anteil Land/Bund	Anteil Stadt	gesamt brutto	Investition förderfähig:	Anteil Land/Bund	Anteil Stadt	gesamt brutto	Investition förderfähig:	Anteil Land/Bund	Anteil Stadt

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen

Tübingen
Universitätsstadt

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

Bearbeitung

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Dortmund | Stuttgart

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

Tübingen / Stuttgart, September 2026

Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Anlage 2: Stellungnahmen der Fachbereiche / Fachabteilungen

Vorbereitende Untersuchung

im Bereich Altstadt

www.tuebingen.de/vu-altstadt

Fachbereich/ Fachabteilung	**Stellungnahme des Fachbereichs / der Fachabteilung**	**Stellungnahme Fachabteilung Stadtplanung**
003 Umwelt und Klimaschutz	Keine Stellungnahme eingegangen	
02 Abfrage wegen Altlasten	Keine Stellungnahme eingegangen	
FB 3 Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 31 Verkehrsrecht und Ordnungs-widrigkeiten	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 32 Ordnung und Gewerbe	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 35 Feuerwehr	Keine Stellungnahme eingegangen	
FB 4 Kunst und Kultur	Keine Stellungnahme eingegangen	
FB 5 Bildung, Betreuung, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme eingegangen	
FB 50 Soziales	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 501 Sozialplanung und Entwicklung	Keine Stellungnahme eingegangen Der FB-7 und die FAB-72 stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des VU-Berichts im Austausch mit dem Fachbereich Sozialplanung und den Wohnraumbeauftragten.	Siehe VU-Bericht
FAB 60 Geoinformation	Keine Stellungnahme eingegangen	

FAB 61 Wertermittlung und Bodenordnung	**Stellungnahme vom 29.01.2026 | Herr Harald Schmid | FAB-61 Wertermittlung und Bodenordnung** AW: Beteiligung zur Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen“ SH Schmid, Harald, Universitätsstadt Tübingen An Brilling, Birgit, Universitätsstadt Tübingen; Henzler, Matthias, Universitätsstadt Tübingen Antworten Allen antworten Weiterleiten Do 29.01.2026 09:34 0-4 Beteiligung 0-4 Beteiligung Rückmeldung Sie haben am 29.01.2026 09:47 auf diese Nachricht geantwortet. Sehr geehrte Frau Brilling, antizipierend, dass es zu einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet kommen wird bei dem ggf. auch sanierungsbedingte Ausgleichszahlungen zu erfolgen haben, ist durch die Gemeinde der **„Stichtag der sanierungsbedingten Anfangswertermittlung“** festzustellen. Der Stichtag der Anfangswertermittlung dient dazu, einen klar abgegrenzten, rechtssicheren Bewertungszeitpunkt festzulegen, der: • Sanierungseinflüsse konsequent ausblendet (hypothetischer Wertzustand „ohne Sanierung“), • gegenüber Eigentümern und Gerichten nachvollziehbar und überprüfbar ist, • als Referenzdatum für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet einheitlich gilt (Grundsatz der Gleichbehandlung). Unter dem **„Stichtag der sanierungsbedingten Anfangswertermittlung“** versteht man im Kontext der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsrecht nach §§ 136 ff. BauGB) den **zeitlich festgelegten Bewertungszeitpunkt**, zu dem der **Anfangswert** eines Grundstücks bzw. Bodenwerts **ohne Einfluss der Sanierungsmaßnahme** ermittelt wird. Dieser Stichtag ist zentral für die **Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung** und damit für die **Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB**. Entscheidend ist: Der Stichtag muss so gewählt werden, dass **sanierungsbedingte Einflüsse auf die Grundstückswerte noch nicht wirksam** sind. ➔ **In der Regel wird auf den Zeitpunkt abgestellt, zu dem die Öffentlichkeit von der beabsichtigen Maßnahme informiert sein konnte. Dies sind gerne Befassungen im Rahmen öffentlicher PA-/GR-Sitzungen.** Es wäre daher zu recherchieren und zu dokumentieren zu welchem Zeitpunkt dies der Fall war, also ob schon vor Beschluss VL 194-205 die Öffentlichkeit davon Kenntnis haben konnte. Mit freundlichen Grüßen Harald Schmid Leitung Fachabteilung **Universitätsstadt Tübingen** Fachabteilung 61 Wertermittlung und Bodenordnung Brunnenstraße 3 72074 Tübingen Telefon 07071 204-2618 E-Mail harald.schmid@tuebingen.de	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Tübingen strebt im Falle einer Antragstellung auf Städtebauförderung, die Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahren nach §142 Abs. 4 BauGB an. In diesem Fall werden keine Ausgleichsbeträge erhoben und es wird daher keine Ermittlung des Anfangswertes notwendig. Als Stichtag für eine sanierungsbedingte Anfangswertermittlung kann dennoch die Vorberatung und der Beschluss der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung mit der VL 194/2025 am 04.11.2025 (Vorberatung im Ortsbeirat) festgehalten werden.

FAB 62 Vermessung	Keine Stellungnahme eingegangen	
FB 63 Baurecht	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 72 Projektentwicklung		
FAB 73 Liegenschaften	Keine Stellungnahme eingegangen	
FAB 74 Verkehrsplanung	Keine Stellungnahme eingegangen Der FB-7 und die FAB-72 stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des VU-Berichts im Austausch mit der FAB-74 zur Planung der Maßnahmen im Öffentlichen Raum und den besonderen Belangen der Verkehrsplanung in der Altstadt	Siehe VU-Bericht
FAB 75 Nachhaltige Stadtentwicklung	Stellungnahme eingegangen (17.02.2026); inhaltliche Hinweise auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Tübingen. Der FB-7 und die FAB-72 stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des VU-Berichts im Austausch mit dem FAB-75; ins Besondere zu den Themen energetische Sanierungspotentiale und kommunale Wärmeplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der FAB-75 wird bei der weiteren Planung einbezogen und informiert. Siehe VU-Bericht

		
FB 8 Hochbau und Gebäude-management	Keine Stellungnahme eingegangen	

FAB 90 Interne Dienste Tiefbau	Keine Stellungnahme eingegangen Der FB-7 und die FAB-72 stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des VU-Berichts im Austausch mit FB-9 zur Planung möglicher Straßenbaumaßnahmen und Maßnahmen im Öffentlichen Raum.	Siehe VU-Bericht
KST Kommunale Servicebetriebe Tübingen	Keine Stellungnahme eingegangen	
SWT Stadtwerke Tübingen GmbH	Keine Stellungnahme eingegangen Der FB-7 und die FAB-72 stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des VU-Berichts im Austausch mit den Stadtwerken zur Planung möglicher Straßenbaumaßnahmen, Maßnahmen im Öffentlichen Raum und der kommunalen Wärmeplanung. Ins Besondere den Ausbau der Fernwärme in der Altstadt	Siehe VU-Bericht
SVT Stadtverkehr Tübingen	Keine Stellungnahme eingegangen	

Denkmalschutz	**Stellungnahme vom 29.01.2026 | Frau Barbara Landwehr | FB-7 / Untere Denkmalbehörde** AW: Beteiligung zur Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen" Antworten | Allen antworten | Weiterleiten DU Denkmalpflege, Universitätsstadt Tübingen An Brilling, Birgit, Universitätsstadt Tübingen Cc Baurecht, Universitätsstadt Tübingen; 'Roggenbuck, Ulrike (RPS)'; Denkmalpflege, Universitätsstadt Tübingen Do 29.01.2026 19:07 Sehr geehrte Frau Brilling, Die fachliche Denkmalpflege der Universitätsstadt Tübingen begrüßt die Durchführung einer VU. Bestehende Missstände können so umfassend erkannt werden und über Sanierungsziele die Rahmenplanungsergebnisse verbindlich gefasst werden. Stellungnahme: Bei der Formulierungen möglicher Sanierungsziele bitten wir den strukturellen Zielkonflikt zwischen Wohnraumschaffung in Dachgeschossen und denkmalfachlichen Zielsetzungen zu würdigen. Eine energetische Sanierung in der denkmalgeschützten Gesamtanlage und bei Kulturdenkmalen erfordert besondere Sorgfalt und Angemessenheit . Hierauf sollte bei der Formulierung der Sanierungsziele Rücksicht genommen werden. Die Versorgung der Altstadt mit Fernwärme sehen wir als mögliches Sanierungsziel. Hierdurch können Konflikte bei der Realisierung alternativer Einzellösungen, wie Wärmepumpen, vermieden werden. Ich bitte sicherzustellen, dass Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Bau- und Kunstdenkmalpflege gleichfalls im Verfahren angehört wird. Die Stellungnahme gebe ich der förmlichen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt, Bau- und Kunstdenkmalpflege Frau Roggenbuck-Azad z.K. Mit freundlichen Grüßen Barbara Neumann-Landwehr Fachbereichsleitung Planen Entwickeln Liegenschaften Universitätsstadt Tübingen Brunnenstr. 3 72074 Tübingen 07071 2042261 barbara.landwehr@tuebingen.de	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange des Denkmalschutzes werden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt. Der Ausbau der Versorgung mit Fernwärme in der Altstadt wird als wichtiges Sanierungsziel beachtet und genießt besondere Beachtung. Die Untere Denkmalschutzbehörde, sowie das Landesamt für Bau- und Kunstdenkmalpflege werden im weiteren Verfahren weiterhin informiert und beteiligt.

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen

Tübingen
Universitätsstadt

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

Bearbeitung

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Dortmund | Stuttgart

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

Tübingen / Stuttgart, September 2026

Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Anlage 3: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Vorbereitende Untersuchung

im Bereich Altstadt

www.tuebingen.de/vu-altstadt

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange**	**Stellungnahme der Verwaltung**
1) Bundesagentur für Arbeit	Keine Stellungnahme eingegangen	
2) Bundesanstalt für Immobilien	Stellungnahme eingegangen (25.02.2026); keine Bedenken oder Anregungen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3) Bundeswehr	Stellungnahme eingegangen (29.01.2026); die Verteidigungsbelange werden nicht beeinträchtigt; keine Einwände; keine weitere Beteiligung gewünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4) Bürger- und Verkehrsverein Tübingen	Keine Stellungnahme eingegangen	
5) Deutscher Alpenverein	Keine Stellungnahme eingegangen	
6) Deutsche Bahn Immobilien	Keine Stellungnahme eingegangen	
7) Deutsche Telekom	Stellungnahme eingegangen (05.02.2026); Bei Maßnahmen die einen Eingriff in die bestehenden Leitungsrechte und Telekommunikationslinien mit sich bringen ist die Deutsche Telekom rechtzeitig zu beteiligen, mindestens drei Monate vor Baubeginn. Da die Bestandspläne nach max. 4 Kalenderwochen ihre Gültigkeit verlieren, muss unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der vorhandenen TK-Linien durch den ausführenden Unternehmer nochmals erhoben werden. Kommunikation über E-Mail-Postfache: T_Nl_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beteiligung in der Umsetzungsphase. Weitere Beteiligung über E-Mail-Postfach

WG: Beteiligung zur Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen"

DS Denni-Schneider@telekom.de
An Brilling, Birgit, Universitätsstadt Tübingen

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

Do 05.02.2026 11:44

0-4 Beteiligung Rückmeldung

VL_194-2025_Anlage-Abgrenzungsbereich.pdf
2 MB

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie besonders vorsichtig, wenn Sie Links und Anhänge öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, wie aus dem angehängten Lageplan ersichtlich, es befinden sich sehr viele TK-Linien im Planungsbereich. Diese bestehen zum Teil aus Kabelkanälen und Ingenieurbauwerken, eine Verlegung dieser wäre sehr aufwendig und sehr teuer. Wir weisen hier auf den §150 BauGb hin, wodurch wir einen Kostenerstattungsanspruch bei notwendigen Änderungen haben. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien durch Ihre Maßnahmen erforderlich sein, so bitten wir um rechtzeitige Info, mindestens 3 Monate vor Baubeginn. Ein FTTH Ausbau in diesem Gebiet wäre denkbar und muss noch geprüft werden, hierzu kann aktuell keine Aussage getroffen werden, da auch die Maßnahmen ihrerseits noch nicht bekannt sind. Bitte beteiligen sie uns rechtzeitig an der Umsetzung ihrer Maßnahmen, danke.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Das Telekommunikationsnetz dient öffentlichen Zwecken und der allgemeinen Sicherheit. Aus diesem Grund wurde unsere Anlage, wie im Einleitungssatz der Kabelschutzanweisung erläutert, unter den besonderen Schutz des Strafgesetzes gestellt (§ 317 StGB). Dadurch ergibt sich für jeden der im Gefahrenbereich unserer Kabel arbeitet die Pflicht zur besonderen Vorsicht.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Da unsere Bestandspläne nach max. 4 Kalenderwochen ihre Gültigkeit verlieren, muss unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der vorhandenen Tk-Linien durch den ausführenden Unternehmer nochmals erhoben werden.

Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T_NI_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de

Wir danken für die Beteiligung und wünschen eine erfolgreiche Baumaßnahme

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich

Mit freundlichen Grüßen
Denni Schneider

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
Denni Schneider
PTI32 Referent Betrieb
Bahnhofstraße 18, 78224 Singen (Hohentwiel)
+49 170 635 66 81 (Mobil)
E-Mail: denni-schneider@telekom.de
www.telekom.com

Connecting your world.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben

8) Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme eingegangen (25.02.2026); Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9) Evangelisches Dekanat	Keine Stellungnahme eingegangen	
10) Geschäftsführende Schulleiter	Keine Stellungnahme eingegangen	
11) GSW	Keine Stellungnahme eingegangen	
12) IHK Reutlingen	Stellungnahme eingegangen (13.02.2026); die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für Teile der Tübinger Altstadt wird ausdrücklich begrüßt. Es wird angemerkt, dass die erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsziele der „Rahmenplanung Altstadt“ nicht vollständig deckungsgleich mit denen im vorliegenden Abgrenzungsbereich sind. Insbesondere die Verbindungsachsen Haaggasse und Ammergasse, zwischen dem Haagtorplatz und dem Kerngebiet der Tübinger Altstadt, sollten Berücksichtigung finden. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung des Abgrenzungsbereichs wird im Rahmen der Festsetzung eines Sanierungsgebietes erneut geprüft. Die Anregung wird dabei mit in die Überlegungen einbezogen. Die Universitätsstadt Tübingen wird die IHK Reutlingen bei weiteren Planungen und Überlegungen beteiligen.

IHK Reutlingen · Postfach 1944 · 72709 Reutlingen

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen | Entwickeln | Liegenschaften
Frau Brilling
Brunnenstraße 3
72072 Tübingen

Ihre Zeichen/Nachricht vom
28. Januar 2026

Ihr Ansprechpartner
Vincent Schoch

E-Mail
schoch@reutlingen.ihk.de

Telefon
07121 201-167

13. Februar 2026
EU/scho

Vorbereitende Untersuchungen für einen Teil der Altstadt Tübingen nach § 141 BauGB

Sehr geehrte Frau Brilling,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen sowie für die Einbeziehung der IHK Reutlingen in das oben genannte Verfahren.

Die IHK Reutlingen begrüßt die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für Teile der Tübinger Altstadt ausdrücklich. Die aufgeführten Entwicklungsziele unterstützen wir und sehen die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes sowie die damit verbundenen Investitionen in die Tübinger Altstadt grundsätzlich positiv.

Bereits im Zuge der Erarbeitung des Altstadtrahmenplans war die IHK Reutlingen frühzeitig beteiligt und konnte das Projekt konstruktiv begleiten. In diesem Zusammenhang möchten wir anmerken, dass die erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsziele der „Rahmenplanung Altstadt" nicht vollständig deckungsgleich mit dem vorliegenden Abgrenzungsbereich sind.

Insbesondere die Verbindungsachsen Haaggasse und Ammergasse zwischen dem Haagtorplatz und dem Kerngebiet der Tübinger Altstadt sollten aus unserer Sicht Berücksichtigung finden. Sollte eine Einbeziehung dieser Bereiche in das Sanierungsgebiet nicht möglich sein, sollte sichergestellt werden, dass diese Verbindungsachsen im weiteren Verlauf der Maßnahmenumsetzung der „Rahmenplanung Altstadt" weiterhin berücksichtigt und nicht vernachlässigt werden.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungen auf dem Laufenden.

Freundliche Grüße

Vincent Schoch
Leiter Handel und Einpersonen- und Kleinstunternehmen

Unsere datenschutzrechtlichen Informationen nach Art. 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzhinweise unter http://ihkrt.de/datenschutz. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

Industrie- und Handelskammer Reutlingen
Hindenburgstraße 54 · 72762 Reutlingen
Telefon 07121 2010
info@reutlingen.ihk.de · www.reutlingen.ihk.de

Kreissparkasse Reutlingen
IBAN DE39 6405 0000 0000 0154 04 · BIC SOLADES1RTU
Vereinigte Volksbanken
IBAN DE86 6039 0000 0102 8040 01 · BIC GENODES1BBV

13) Katholische Gesamt-kirchengemeinde TÜ	Keine Stellungnahme eingegangen	
14) Landesnaturschutz-verband Ba-Wü	Keine Stellungnahme eingegangen	
15) Landratsamt Tübingen Recht und Naturschutz	Stellungnahme eingegangen (24.02.2026); Es wird angeregt neben dem Klimaschutz auch den Naturschutz mitzudenken und bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen. Besonders wird auf den behutsamen Umgang mit mgl. Quartieren von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der **Naturschutz** wird neben dem Klima-schutz in der VU berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden bei der Umsetzung möglicher Maßnahmen gesichert. Ein mögliches Beleuch-tungskonzept wird als insekten- und fleder-mausverträgliche Be-leuchtung umgesetzt. Bei der Neuanpflanz-ung bzw. Gestaltung von Grünflächen und Baumquartieren werden die hohen Standards der Stadt Tübingen beachtet. Die Stadt Tübingen wird das Landratsamt bei der weiteren Planung beteiligen.

Naturschutz

Vorbemerkungen

Vom Tübinger Gemeinderat wurde die „Rahmenplanung Altstadt" beschlossen. Der Rahmenplan sieht Maßnahmenschwerpunkte in verschiedenen Themenbereichen (z.B. Gastronomie, Kultur, Wohnen, Verkehr, Tourismus und Klimaschutz) vor. Für das Untersuchungsgebiet „Altstadt" sollen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden.

Anregungen und Hinweise

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird angeregt, beim Rahmenplan und den dazugehörigen Untersuchungen neben dem Klimaschutz auch den Naturschutz mitzudenken und bei Maßnahmenplanungen zu berücksichtigen. Hierzu einige Anmerkungen und Hinweise:

Das Schloss Hohentübingen ist wegen der bedeutsamen dort ansässigen Kolonie Großer Mausohrfledermäuse Teil des FFH-Gebiets Schönbuch. Veranstaltungen am und im Schloss sind möglich und werden auch aktuell schon durchgeführt (z.B. Schlosshofkonzerte), es sind jedoch gewisse Aspekte zu berücksichtigen und ggf. im Vorfeld mit der UNB und Fledermausexperten abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Schlosshof, Westbastion und Hasengraben im Zeitraum von April bis Oktober. Wir stehen dazu auch regelmäßig mit der Universität im Austausch.

Sanierungen von Altbauten führen häufig zu Quartierverlusten geschützter Arten wie gebäudebrütenden Vögeln (z.B. Mehlschwalben, Mauersegler, Haussperlinge) und/oder Fledermäusen. Bei frühzeitiger Einbeziehung der UNB können Artenschutzverstöße verhindert und i.d.R. gute Lösungen gefunden werden. Das Quartierpotenzial sollte durch die Schaffung künstlicher Quartiere erhalten bleiben. Auf der Seite www.artenschutz-am-haus.de sind verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt, z.B. auch unauffällige Integration von Höhlen oder Spalten in die Fassade. Bei flächenhafter Umsetzung lassen sich dadurch im Einzelfall Konflikte entschärfen.

Übermäßige Beleuchtung schadet Menschen und Tieren. Es sollte daher auf insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung (vgl. Merkblatt https://www.kreis-tuebingen.de/site/LRA-Tuebingen-Internet-2022/get/documents_E831000132/lra_tuebingen/Objekte_Internet/04_Umwelt_Abfall/04_Naturschutz/Arten,%20Artenschutz/Merkblatt_LeuchtenGlas.pdf) geachtet und Beleuchtung nur im erforderlichen Umfang und zielgerichtet eingesetzt werden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf § 21 NatSchG verwiesen, der u.a. Fassadenbeleuchtung einschränkt und besagt, dass neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen i.d.R. mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind und bestehende Beleuchtungsanlagen bis zum Jahr 2030 entsprechend um- oder nachgerüstet werden müssen.

Bei erforderlichen Baumfällungen im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen sind Artenschutzbelange (z.B. Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer) zu beachten. Zudem sind zum Erhalt von Bäumen Baumschutzmaßnahmen zu treffen.

Für Bepflanzungen sollten vorzugsweise gebietsheimische Arten mit hohem ökologischem Wert gewählt werden. Die Grünflächen sollten nach Möglichkeit extensiv gepflegt werden.

gez.

Lukas Scheiger
(GBL Gesundheit, Veterinärwesen, Umwelt und Forst)

16) Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen	Keine Stellungnahme eingegangen	
17) Netze BW GmbH	Stellungnahme eingegangen (30.01.2026); es sind im untersuchten Bereich keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen geplant. Es sind daher zur Vorbereitenden Untersuchung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Es ist keine weitere Beteiligung gewünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18) PLEdoc GmbH	Stellungnahme eingegangen (30.01.2026); keine der von PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen ist betroffen. Bei Ausweitung des Projektbereichs, sowie bei möglichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der derzeitigen Abgrenzungsbereichs ist eine erneute Beteiligung notwendig.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollte das Abgrenzungsgebiet angepasst oder erweitert werden wird die PLEdoc GmbH erneut beteiligt.

OGE

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadtverwaltung Tübingen
Fachbereich Planen | Entwickeln | Liegenschaften
Birgit Brilling
Brunnenstraße 3
72072 Tübingen

zuständig Heidt, Manfred
Durchwahl +49 201 3659206

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	28.01.2026	PLEdoc	**20260106334**	**29.01.2026**

Universitätsstadt Tübingen: „Vorbereitende Untersuchung (VU)" nach § 141 BauGB für einen Teil der Altstadt: hier: Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

	Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig- **Anlage(n)** Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph Datenschutzhinweis: Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird. Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten. 	
19) Polizeipräsidium Reutlingen, Verkehr	Keine Stellungnahme eingegangen	
20) Polizeipräsidium Reutlingen, Kriminalprävention	Keine Stellungnahme eingegangen	

21) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB)	Stellungnahme eingegangen (25.02.2026); es wird auf die Wichtigkeit unversiegelter Böden im Siedlungsbereich hingewiesen, da sie trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen erfüllen. Es wird auf die schwierigen Ingenieurgeologischen Voraussetzungen im Bereich der Altstadt hingewiesen, die vor allem bei Bautätigkeiten zu beachten sind. In Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten von oberflächennaher Geothermie wird auf das Informationssystem ISONG hingewiesen. Bei Bohrungen sind die Daten über das Portal LGRB-Anzeigeportal LGRBanzeigeportal - Home bereitzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Eingriffen in unversiegelte Bodenbereiche wird auf einen sparsamen und schonenden Umgang geachtet. Die Beteiligung des LGRB bei Bohrungen ist durch das Geologie-datengesetzt geregelt und der entsprechenden Verpflichtung wird die Stadt Tübingen nachkommen. Eine weitere Beteiligung ist in der Umsetzungsphase geboten.

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - 79095 Freiburg i. Br.
per E-Mail
FAB-72 / Projektentwicklung
Brunnenstraße 3
72072 Tübingen
birgit.brilling@tuebingen.de

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krso
Telefon: 0761 208-3047
E-Mail: Mirsada.Gehring-Krso@rpf.bwl.de

Geschäftszeichen: RPF9-4700-230/2/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 24.02.2026

Behördenbeteiligung zur vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen“ nach § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auenlehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Steigerwald- bis Mainhardt-Formation (ungegliedert)", "Stuttgart-Formation (Schilfsandstein i. w. S.)" und "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

	1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. Bodenkunde Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen. Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen. **2. Angewandte Geologie** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens	

	sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. Hydrogeologie Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. 2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.	

Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Nach den im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen existiert am südwestlichen Rand des westlichen Teilgebiets (Vor dem Haagtor/ Schwärzlocher Straße) ein unterirdischer Luftschutzstollen. Nähere Informationen über die genaue Lage, Ausdehnung und den Zustand dieser unterirdischen Anlagen können von Seiten der Landesbergdirektion keine getroffen werden.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

	Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Mit freundlichen Grüßen Mirsada Gehring-Krso Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: 9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB (pdf, 182 KB) Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.	
22) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege	Stellungnahme eingegangen (27.02.2026); Hinweis, dass das Untersuchungsgebiet zentrale Teile der gemäß §19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt Tübingen“ beinhaltet. Hinweis auf den denkmalpflegerischen Werteplan, der eine besondere Form der Ortsanalyse darstellt. Dieser wurde bereits vor der Gesamtanlagensatzung von 2019 erstellt und ist zu beachten. Hinweis auf die Wohn- und Geschäftshäuser Schleifmühleweg 1 und 3 im Bereich des Haagtor-areals, die erhaltenswerten Charakter haben und aktuell als Prüffälle beim Landesdenkmalamt geführt werden. Insgesamt sollten die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmalen und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Tübingen, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Bei baulichen Bodeneingriffen ist mit Zerstörung von vorhandener Denkmalsubstanz zu rechnen, daher ist eine fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation im Rahmen einer Rettungsbergung verpflichtend durchzuführen. Es wird um frühzeitige Beteiligung des Landesdenkmalamts und der archäologischen Denkmalpflege gebeten. Besonders bei Eingriffen, die die oben genannten Prüffälle oder Eingriffe in Boden und bei Kulturdenkmalen vorsieht. Hinweis auf die Regelungen der §§20 und 27 DSchG im Zusammenhang mit Funden bei Erdarbeiten außerhalb der Denkmal- und Prüfflächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Universitäts-stadt Tübingen unterstützt die Anregungen der Denkmalpflege. Denkmalgeschütze Bereiche in der Altstadt sollen erhalten bleiben und durch Planung und Absicherung bei Bauarbeiten geschützt werden.

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 20 01 52 | 73712 Esslingen a. N.

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen | Entwickeln | Liegenschaften
Brunnenstr. 3
72074 Tübingen

Landesamt für Denkmalpflege

Name: Wolfgang Thiem
Telefon: 07071 757-2473
E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de

Geschäftszeichen: RPS83-1-255-28/20/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 27.02.2026

TÜ, Tübingen, Tübingen, VU "Altstadt Universitätsstadt Tübingen"

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Brilling,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:
Das Sanierungsgebiet umfasst innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt Tübingen“ den zentralen nördlichen Teilbereich des Satzungsgebiets sowie zwei kleine Teilbereiche, konkret den Platz „Vor dem Haagtor“ und den zentralen Abschnitt der „Bursagasse“.

Bereits vor der Verabschiedung der Gesamtanlagensatzung im Jahr 2019 hatte man den so genannten Werteplan erstellen lassen, eine besondere Form der historischen Ortsanalyse, die für rechtskräftige Gesamtanlagen gefertigt werden. Dort sind auf insgesamt 656 Seiten die Wertigkeiten der Gesamtanlage ausführlich beschrieben, so dass hier auf eine nähere Beschreibung und Würdigung des Sanierungsgebietes verzichtet werden soll. Wir verweisen daher auf den Werteplan in den Anlagen, einer Komplettversion in komprimierter Form sowie extra dazu die Kartierung eben dieser Werte. Abweichend von diesem Werteplan in Druckversion wurde die Gesamtanlage im Bereich des Haagtor-Areals erweitert; dort befindet sich insbesondere der im

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

Werteplan von 2016 nicht erwähnte Komplex aus Wohn- und Geschäftshäusern (Schleifmühleweg 1 und 3). Die Häuser haben erhaltenswerten Charakter und werden bei uns aktuell als Prüffälle geführt.

Die von uns als ortsbildprägend und damit zugleich erhaltenswert eingestuften Gebäude genügen zwar nicht mehr den strengen Kriterien als Kulturdenkmale, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden (vgl. Kartierung). Innerhalb von Gesamtanlagen haben erhaltenswerte Gebäude und Objekte darüber hinaus auch einen für die Gesamtanlage mit konstituierenden Charakter. Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmalen und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung" bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Tübingen, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.

- „Mittelalterliche Stadt Tübingen", Listen-Nr. 19 (ADAB-Nr. 110327525), KD § 2 DSchG
- „Mittelalterliche Stadtmauer", Listrn-Nr. 20 (ADAB-Nr. 110447751), KD § 2
- „Mittelalterlicher Stadtgraben", Listen-Nr. 21 (ADAB-Nr. 110534216), KD § 2
- „Mittelalterliches Franziskanerkloster, neuzeitliches Collegium Illustre", Listen-Nr. 24 (ADAB-Nr. 110448983), KD § 2
- „Mittelalterlicher Ammerkanal", Listen-Nr. 31 (ADAB-Nr. 110450556), KD § 2
- „Mittelalterliches Beginenhaus, frühneuzeitliche Hafnerei", Listen-Nr. 34 (ADAB-Nr. 110457145), KD § 2

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

- „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Vorstadt (Bereich Haagtorplatz"), Listen-Nr. 36 (ADAB-Nr. 110490242), Prüffall

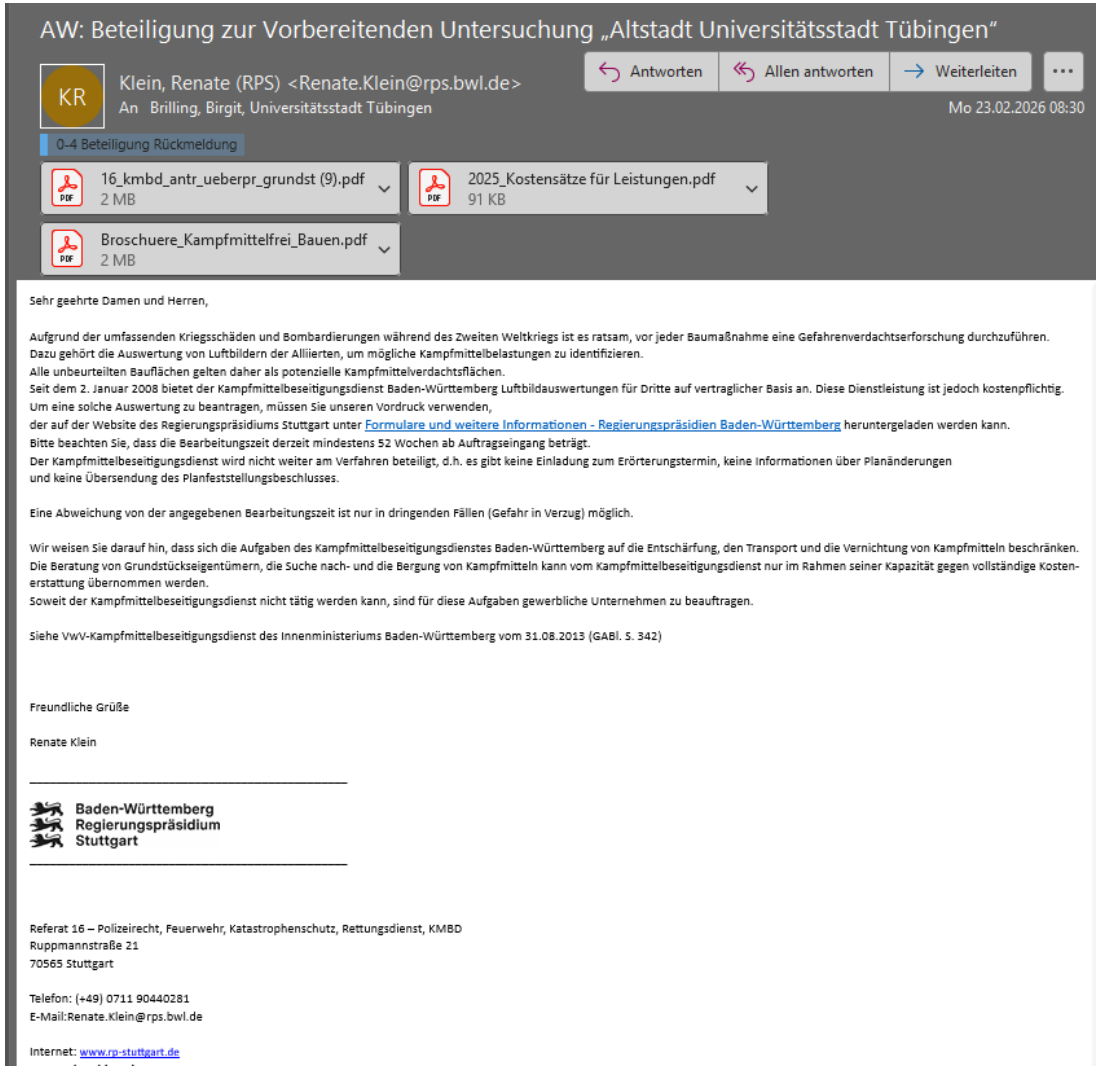
Wir verweisen auf die beigefügte Kartierung.

Die Erhaltung von **Kulturdenkmalen** liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.
Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbun-

	Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart *gen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.* Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de Mit freundlichen Grüßen Wolfgang Thiem	
23) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung	Stellungnahme eingegangen (23.02.2026); Hinweis, dass es aufgrund der flächendeckenden Bombardierungen im II. Weltkrieg ratsam ist, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Hinweis auf die notwendigen Formulare zur Beantragung einer Auswertung im konkreten Maßnahmenfall oder Bauvorhaben. Hinweis, dass die Bearbeitungszeit derzeit ca. 52 Wochen beträgt. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht notwendig, sondern bezieht sich auf die Umsetzungsphase.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung ist in der Umsetzungsphase geboten.



AW: Beteiligung zur Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen“

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

KR

Klein, Renate (RPS) <Renate.Klein@rps.bwl.de>
An Brilling, Birgit, Universitätsstadt Tübingen
Mo 23.02.2026 08:30

0-4 Beteiligung Rückmeldung

16_kmbd_antr_ueberpr_grundst (9).pdf 2 MB
2025_Kostensätze für Leistungen.pdf 91 KB
Broschuere_Kampfmittelfrei_Bauen.pdf 2 MB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen.
Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren.
Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen.
Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig.
Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden,
der auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann.
Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 52 Wochen ab Auftragseingang beträgt.
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen
und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.

Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.
Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden.
Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)

Freundliche Grüße

Renate Klein

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

Referat 16 – Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD
Ruppmannstraße 21
70565 Stuttgart

Telefon: (+49) 0711 90440281
E-Mail:Renate.Klein@rps.bwl.de

Internet: www.rp-stuttgart.de

24) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr	Stellungnahme eingegangen (09.02.2026); luftrechtliche Belange sind nicht betroffen; keine weitere Beteiligung gewünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25) Regierungspräsidium Tübingen, Baurecht, Hochwasserschutz	Stellungnahme eingegangen (27.02.2026); Es wird darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbereich in einer HQ100-Zone liegt und somit bei extremen Hochwasserereignissen betroffen ist. Es sind entsprechende Schritte zum Schutz vor Hochwasserschäden zu ergreifen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hochwasserproblematik findet bei Maßnahmen im öffentlichen Raum, sowie bei Baumaßnahmen Beachtung. Eine weitere Beteiligung ist im Interesse der Stadt geplant.

	Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung **Altstadt Universitätsstadt Tübingen** bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/8K4MlcwTGmL3iwAai5Jt4 Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden. gez. Kreußer	

26) Regionalverband Neckar-Alb (RNV)	Stellungnahme eingegangen (26.02.2026); Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet als zentralörtlicher Versorgungskern festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist hier erwünscht. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Entwicklung und Aufwertung dieser Flächen. Dokument fehlt	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung ist gewünscht, sollten Entwicklungs- und Sanierungsziele regionalplanerische Belange berühren. Die Stadt Tübingen wird den Regional-verband im Sanie-rungsverfahren weiter beteiligen.
27) Stadtwerke Tübingen (swt)	Stellungnahme eingegangen (27.02.2026); Es wird darauf hingewiesen, dass im Untersuchungs-gebiet mehrere Handlungsschwerpunkte festgelegt und bereits im Zusammenhang mit der Rahmenplanung abgestimmt wurden. Es sind umfangreiche Leitungsbaumaßnahmen zum Ausbau des Fernwärme- und Glasfasernetzes vorgesehen. Sollten im Untersuchungsgebiet Solaranlagen zugelassen werden, wären auch Ausbaumaßnahmen zur Verstärkung des Stromnetzes erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung des Haagtorplatzes darauf zu achten ist, dass die dort verkehrenden Busse der Linien 9 und 11 mit einer Fahrzeuglänge von 12 m weiterhin zuverlässig verkehren können. Dazu gehört die Sicherung eines reibungslosen Gegenverkehrs und die Bevorrangung des Busverkehrs. Weiterhin wird für die Bauphase darauf hingewiesen, dass der Bereich auch während Bau- und bei Havariefällen mindesten durch eine Spur befahrbar bleiben muss.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen werden bereits im Rahmen der Voruntersuchung eng mit den swt abgestimmt, da ein paralleler Ausbau des Fernwärme-netzes mit den Maßnahmen im öffentlichen Raum angestrebt wird. Sollten

	swt. Stadtwerke Tübingen Stadtwerke Tübingen GmbH • Eisenhutstraße 6 • 72072 Tübingen Universitätsstadt Tübingen FAB-72 Projektentwicklung Birgit Brilling Brunnenstraße 3 72072 Tübingen Per Mail: birgit.brilling@tuebingen.de **Bereich Netze** Matthias Jeckel Tel. 07071 157-118 Fax 07071 157-248 matthias.jeckel@swtue.de Tübingen, 27.02.2026 **Stellungnahme Stadtwerke Tübingen** **Beteiligung zur Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Universitätsstadt Tübingen"** **Ihre E-Mail vom 28.01.2026** Sehr geehrte Frau Brilling, sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Tübingen hat im Zuge der Rahmenplanung Tübinger Altstadt mehrere Untersuchungsgebiete festgelegt. In diesen Gebieten sind städtebauliche Handlungsschwerpunkte vorgesehen. Im aktuellen Untersuchungsgebiet sind seitens der swt umfangreiche Leitungsbaumaßnahmen zum Ausbau des Fernwärme- und Glasfasernetzes vorgesehen. Sollten im Untersuchungsgebiet Solaranlagen zugelassen werden, wären auch Ausbaumaßnahmen zur Verstärkung des Stromnetzes erforderlich. Wir gehen davon aus, dass die vorgenannten Leitungsbaumaßnahmen nicht der in Vorlage 194 genannten Veränderungssperre unterliegen. Der Abgrenzungsbereich enthält im Bereich Haagtor die Verbindung zwischen Belthestraße / Schleifmühleweg und Schwärzlocher Straße / Burgholzweg. Hier verkehren die TüBus-Linien 9 (Hbf - Haagtor - Schlossberg) und 11 (Hbf - Haagtor - Schwärzlocher Straße). Es werden 12-m-Standardbusse eingesetzt. Dieser Bereich muss so gestaltet werden, dass diese Linien mit den genannten Fahrzeuggrößen weiterhin zuverlässig verkehren können. Die Straße sollte so breit sein, dass es nicht zu Behinderungen durch den Gegenverkehr kommt. Verkehrsrechtlich sollte der Bereich so geregelt werden, dass der Bus bevorrechtigt verkehrt.	Solaranlagen im Untersuchungsgebiet ermöglicht werden, wird die Stadt auf die swt zugehen um einen dann evt. notwendigen Ausbau des Stromnetzes zu erörtern. Die Stadt wird die Belange des Linienverkehrs im Bereich des Haagtorplatzes beachten. Die Stadt wird die weiteren Planungen eng mit den swt abstimmen.

	www.swtue.de swt. Stadtwerke Tübingen Eine Vollsperrung dieses Querschnitts sollte auch im Bau- und Havariefall möglichst vermieden werden. Die einzige Umleitungsoption ist eine Kopplung beider Linien zum Linienweg Hbf - Haagtor - Westbahnhof - Schwärzlocher Straße - Schlossberg. Dabei muss die Spitzkehre Schwärzlocher Straße - Burgholzweg befahren werden, daher können nur Kleinbusse eingesetzt werden. In diesem Bereich sollten Leitungen so verlegt werden, dass im Bau- und Havariefall mindestens eine Fahrspur befahrbar bleibt. Mit freundlichen Grüßen i.V. Matthias Jeckel Bereichsleiter Netze	
28) Terrantes BW	Stellungnahme eingegangen (03.02.2026); es liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) im Abgrenzungsbereich. Keine Betroffenheit, daher keine weitere Beteiligung gewünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29) Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH	Keine Stellungnahme eingegangen	
30) Universität Tübingen, Bauwesen	Keine Stellungnahme eingegangen	
31) Verband ProRegioStadtbahn	Keine Stellungnahme eingegangen	

32) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen	Stellungnahme eingegangen (24.02.2026); keine Bedenken und keine Anregungen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
33) Vodafone	Stellungnahme eingegangen (30.01.2026); es werden keine Einwände geltend gemacht; Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet werden Stellungnahmen mit Auskunft über konkreten Leitungsbestand abgegeben. Eine weitere Beteiligung ist im konkreten Fall unter Nennung der Vorgangsnummer: OEG-37096 erwünscht.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung ist in der Umsetzungs-phase geboten.
34) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV)	Stellungnahme eingegangen (29.01.2026); keine Belange und keine weitere Beteiligung gewünscht	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
35) Zweckverband ÖPNV im Ammertal (ZÖA)	Keine Stellungnahme eingegangen	
36) Nachbargemeinden	Keine Stellungnahme eingegangen	

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen

Tübingen
Universitätsstadt

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

Bearbeitung

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Dortmund | Stuttgart

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

Tübingen / Stuttgart, September 2026