

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Andreas Linsmeier, Telefon: 2763

Gesch. Z.: 71/Li

Vorlage 17/2011

Datum 30.12.2010

Berichtsvorlagezur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**zur Kenntnis im:
Ortschaftsrat Bebenhausen
Ortschaftsrat Bühl
Ortschaftsrat Hagelloch
Ortschaftsrat Hirschau
Ortschaftsrat Kilchberg
Ortschaftsrat Pfrondorf
Ortschaftsrat Unterjesingen
Ortschaftsrat Weilheim
Ortsbeirat Stadtmitte
Ortsbeirat Nordstadt
Ortsbeirat Südstadt
Ortsbeirat Weststadt
Ortsbeirat Lustnau
Ortsbeirat Derendingen

Betreff: Innenentwicklung in Tübingen; Bilanz 2007-2010

Bezug: 446/2007

Anlagen: 1 Baulückenentwicklung in Tübingen - bezogen auf die einzelnen Gemarkungen

Zusammenfassung:

Seit 2007 wurden im Rahmen der Innenentwicklung durch verschiedene Projekte und die Schließung von Baulücken über 1.000 Wohneinheiten für weit über 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Tübingen zeigt damit auf, dass es auch bei deutlichen Einwohnerzuwächsen möglich ist, fast ausschließlich durch Innenentwicklung den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auch für die Zukunft sind weitere Projekte in der Innenentwicklung geplant, ebenso wird die Verwaltung neue Wege einschlagen, um einerseits private Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächenpotenzialen zur Entwicklung zu ermuntern, und um andererseits in der Öffentlichkeit weiterhin und noch erfolgreicher für die Innenentwicklung zu werben.

Ziel:

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

Bericht:

1. Anlass

In der Vorlage soll eine Übersicht über die Projekte und Ergebnisse in der Innenentwicklung in den Jahren 2007 bis 2010 gezogen werden. Innenentwicklung ermöglicht durch bessere Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Erhaltung der Einwohnerdichte nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile für die Kommunen.

Neben schon lange bekannten negativen Auswirkungen der Umwandlung von Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsfläche, wie z. B.

- Zerstörung und Zerschneidung von Lebensräumen von Flora und Fauna
- Versiegelung
- Beeinträchtigung des Wasserhaushalts
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds,

ergeben sich durch die langfristig in ganz Europa sinkenden Bevölkerungszahlen neue Herausforderungen, deren erhebliche Auswirkungen heute noch gar nicht abgesehen werden können. Die für die nächsten Jahrzehnte zu erwartenden Bevölkerungszahlen sind praktisch nicht mehr beeinflussbar, daher muss - um ein langfristig finanzierbares Gleichgewicht zwischen Infrastruktur, Siedlungsbestand und Einwohnerzahlen zu erhalten - die vorhandene Infrastruktur, vor allem aber die Siedlungsentwicklung an diese Rahmenbedingungen angepasst werden.

In Verbindung mit weiterhin wachsenden Siedlungsflächen hat der Bevölkerungsrückgang jedoch deutliche Auswirkungen, wie beispielsweise:

- sinkende Siedlungsdichten
- weniger Gebühren- und Steuerzahlerinnen und -zahler bei gleichzeitig höheren Unterhalts- und Betriebskosten der kommunalen Einrichtungen
- höhere finanzielle Pro-Kopf-Belastung der Einwohnerinnen und Einwohner
- geringerer finanzieller Spielraum der Gemeinden

Über einen Zeitraum von wenigen Jahren kann in Tübingen noch von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen werden. Darüber hinaus wird noch für längere Zeit die Anzahl der Haushalte und die Wohnfläche pro Person - wenn auch langsamer als bisher - wachsen. Diese Nachfrage nach zusätzlichen Flächen sollte weiterhin möglichst auf erschlossenen Flächenreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen realisiert werden. Auf diese Weise können die aufgrund des demographischen Wandels zu erwartenden hohen Folgekosten und Funktionseinbußen der Infrastruktur eingedämmt werden.

Neben diesen wichtigen Punkten weist die Innenentwicklung eine Reihe weiterer Vorteile auf:

- Eine Erhöhung der Kompaktheit von Bestandsstrukturen bei gleichzeitiger Mischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit bietet die Möglichkeit, Wegzeiten zu sparen und den Anteil des MIV deutlich zu reduzieren.
- Fehlentwicklungen im Bestand können korrigiert und Brachflächen wiedergenutzt werden (Stadtreparatur).
- Bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, ÖPNV können besser ausgelastet und damit im Bestand gesichert werden.
- Investitionen für neue Infrastrukturmaßnahmen und deren Unterhaltung können vermieden werden.

- Die vorhandenen Nahversorgungsangebote des Einzelhandels können durch neue Bewohnerinnen und Bewohner in den Stadtquartieren gestärkt werden.
- Über den Zuzug von Familien mit Kindern ist es möglich, zur "Verjüngung" der Bevölkerung von Stadtquartieren beizutragen.
- Nicht zuletzt bietet Innenentwicklung auch - bei geeigneten liegenschaftlichen Verfahren – die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, der gerade in einem hochpreisigen Umfeld wie Tübingen essentiell wichtig ist.

Gleichzeitig ist Innenentwicklung aber oft auch Gegenstand kontroverser Diskussionen, da sie in bestehende Situationen eingreift, mit komplexen liegenschaftlichen und städtebaulichen Situationen umgehen muss und die verkehrlichen, baulichen und strukturellen Rahmenbedingungen verändert. Hier muss, um Qualität und Akzeptanz der Innenentwicklungsprojekte zu steigern, sowohl in der Gesamtstadt als auch in den einzelnen Projekten eine ausführliche Diskussion über Ziele, Kriterien und Verfahren stattfinden (siehe auch 5. Kriterien der Innenentwicklung), in die die Interessen der vorhandenen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner Tübingens einfließen müssen.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Frage nach der Intensität der jeweiligen Grundstücksnutzung. Größe der Baukörper und Verhältnis zu den dazugehörigen Freiflächen müssen sich in die umgebende städtebauliche Struktur einfügen, überwiegend wirtschaftliche Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer in Form eines „Ausmostens“ von Grundstücken dürfen bei der Planung keine Rolle spielen. Dies betrifft oftmals einzelne Vorhaben, die ohne Aktivitäten der Verwaltung auf bestehendem Planungsrecht (§ 34 oder auch rechtskräftigen Bebauungspläne) umgesetzt werden. Hier ist eine Steuerung nur bedingt möglich, da der Verwaltungsaufwand für die Änderung des Planungsrechts sehr hoch ist. Es wird daher vorrangig versucht, verträgliche Lösungen hinsichtlich Ausmaß und Gestaltung auf dem Verhandlungsweg zu erreichen. Leider ist dies in der Vergangenheit nicht immer gelungen.

2. Sachstand

Die Universitätsstadt Tübingen hat schon seit längerer Zeit erkannt, dass sich aus der Innenentwicklung für die Gesamtstadt überwiegend Vorteile ergeben und daher ihre Strategie weitgehend auf Innenentwicklung ausgerichtet. Wichtigster Bestandteil dieser Strategie bildete der städtebauliche Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“. Mit der Bebauung der letzten Bauplätze im Französischen Viertel und im Loretto leben dort nun etwa 2.400 bzw. 950 Menschen. Diese erfolgreiche Entwicklung wurde durch die Gründung des Geschäftsbereiches Grundstücksentwicklung bei der WIT und die Konversion des Mühlenviertels erfolgreich fortgesetzt.

Seit 2007 hat die Verwaltung einen verstärkten Fokus auf die Innenentwicklung gelegt. Um die Innenentwicklung innerhalb der Verwaltung fest zu verankern und für die abstimmsintensiven und querschnittsorientierten Prozesse ein geeignetes Arbeitsgremium zu entwickeln, wurde im Oktober 2007 eine ständige Arbeitsgruppe (AG Innenentwicklung) eingerichtet, die sich insbesondere der Aktivierung von Baulücken und der Entwicklung von innerörtlichen Quartieren widmet. Die Arbeitsgruppe arbeitet dezernatsübergreifend.

Die Stadt beteiligt sich derzeit am Projekt „Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“ des NABU Deutschland im Rahmen des Förderschwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Dieses Projekt widmet sich

vor allem der Kommunikation der Innenentwicklung und kann dazu beitragen, für die Innenentwicklung zu werben.

Die Verwaltung hat sich bei ihren Aktivitäten auf verschiedene Bereiche der Innenentwicklung konzentriert, die im nachfolgenden beschrieben werden.

2.1 Brachflächenentwicklung

2.1.1 Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“

Nachdem die Quartiere Französisches Viertel und Loretto mittlerweile komplett bebaut sind, konzentriert sich die Entwicklung im Entwicklungsbereich auf die Quartiere Stuttgarter Straße und Alexanderpark.

Im **Alexanderpark** sind neben dem Umbau des Altbaus Mathildenstraße 38 zur Kindervilla bisher ca. 30 Wohnungen bezogen worden. Insgesamt werden in diesem Bereich bis 2011 ca. 60 Wohnungen für ca. 150 neue Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Im Quartier **Stuttgarter Straße** arbeitet die Stadt seit Beginn der Entwicklung eng mit der GWG zusammen. Das gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzept sieht vor, dass die laufende Entwicklung zu einer Aufwertung des Gebietes, jedoch nicht zu einer Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner führen soll. Das soll neben einer generellen Rückkehrgarantie auch damit sichergestellt werden, dass nach der Sanierung mindestens 50 % der Bestandswohnungen als bezahlbare große Mietwohnungen erhalten bleiben und die anderen Wohnungen möglichst kostengünstig saniert und bevorzugt an Familien aus dem Quartier verkauft werden.

Nachdem die Entwicklung im zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten angelangt ist, wurden 32 Mietwohnungen komplett saniert und bevorzugt wieder an große Familien und Geringverdiener vermietet. Darüber hinaus wurden bisher 20 Wohnungen von durch die GWG unterstützte Baugemeinschaften saniert. Außerdem wurden 16 Neubauwohnungen geschaffen. 2011 werden zwei Baugemeinschaften, teilweise wieder in Kooperation mit der GWG, weitere 15 Eigentumswohnungen und acht Sozialwohnungen errichten.

Mit Abschluss der Entwicklung des Quartiers, voraussichtlich in 2011, werden zu den knapp 100 Bestandswohnungen weitere 80 neu gebaute Wohnungen hinzugekommen sein.

2.1.2 Projekte der WIT

Der Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung in der WIT hat das primäre Ziel, Brachflächen innerhalb des Stadtgebiets zu entwickeln und attraktiven Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Dabei übernimmt die WIT alle Aufgaben – von der Konzeptentwicklung bis zur Vermarktung der einzelnen Grundstücke. Als erstes großes Projekt wurde das heutige Mühlenviertel im Stadtteil Derendingen entwickelt. Als nächstes Projekt steht die Entwicklung des ehem. Egeria-Areals (Alte Weberei) in Tübingen-Lustnau an.

2.1.2.1 Mühlenviertel

Bedingt durch die sehr zügige Entwicklungs- und Bauphase konnte das Projekt Mühlenviertel in bis 2010 nahezu abgeschlossen werden, die voraussichtlich 700 Bewohner haben ihr neues Quartier bezogen. Die Zielsetzung, aus der ehemaligen Gewerbebrache ein städtebaulich hochwertiges Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln, wurde verwirklicht.

Die ca. 230 Wohneinheiten wurden überwiegend von privaten Baugemeinschaften erstellt und werden in den meisten Fällen auch von den Bauherren selbst genutzt. Es wurden jedoch auch acht Mietwohnungen von der Postbaugenossenschaft errichtet. Neben einem Pflegeheim mit ca. 80 Betreuungsplätzen wurden im Mühlenviertel auch 16 Wohnungen für betreutes Wohnen älterer Menschen geschaffen. Im ehemaligen Magazingebäude sind darüber hinaus sechs kleinere Wohnungen für behinderte Menschen entstanden.

2.1.2.2 Assistenzzentrum Christophstraße

Auf dem Areal des ehemaligen Gaswerkes, im Block begrenzt von der Christophstraße, Ulrichstraße, Eugenstraße und Hechinger Straße, wurde ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen, zwei Kurzzeitwohnplätzen, einer Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen sowie einem Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen erstellt. Betreiber ist der Freundeskreis Gomaringen e.V.

2.1.2.3 Alte Weberei

Mit der Entwicklung des ehemaligen Egeria-Areals soll nun in den kommenden Jahren im Süden von Lustnau aus einer der größten Brachflächen in Tübingen ein lebendiges und gemischt genutztes Quartier für ca. 700 Menschen entstehen.

2.1.3 Projekte mit Bauträgern

Neben den städtischen bzw. den von der WIT durchgeführten Flächenentwicklungen wurden auch größere Konversionen privater Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften von der Verwaltung aktiv befördert:

- Altes Landratsamt, Doblerstraße
Büros, Praxen, familienfreundliches Wohnen, 16 Miet- und Eigentumswohnungen, steht vor der Fertigstellung
- Gartenstraße / Hundskapf (Wohnen am Rechten Österberg)
Reihenhäuser und barrierefrei erschlossene Eigentumswohnungen, 100-110 Wohneinheiten, ca. 270 Bewohnerinnen und Bewohner, 1. Bauabschnitt in Bau
- Fronländer, Bühl (Wohnen für Jung und Alt)
Ca. 30 Wohnungen, davon 24 barrierefrei, Bauantrag liegt vor
- Schleifmühleweg
ca. 100 Plätze in Studentenwohnheimen, Bauantrag liegt vor
- Herrenberger Straße 55-59 (Ammerterrassen)
barrierefrei erschlossen, voraussichtlich ca. 50 Mietwohnungen, VEP im Verfahren
- Kohlplattenweg, Pfrondorf
Musikzentrum, 19 betreute Wohnungen für Senioren, 15 Plätze in betreuter Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren, Bauantrag liegt vor, Grundstück erwirbt die GWG Tübingen

2.2 Aktivierung von Baulücken

Zur Jahresmitte 2007 wurde zur Erfassung und Typisierung aller in Tübingen vorhandenen Baulücken ein Baulückenkataster aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt gab es in Tübingen 712 Baulücken in Wohn-/Mischgebieten für etwa 1.890 Wohneinheiten und 78 gewerbliche Baulücken. Zum Jahreswechsel 2007/08 und bis zum Frühjahr 2008 wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer von klassischen, d. h. sofort bebaubaren, Baulücken angeschrieben, mit der Bitte sich darüber zu äußern, ob Absichten bestehen die Baulücke in nächster Zeit zu ak-

tivieren. Darüber hinaus bot die Stadtverwaltung an, die Baulücke in einer von städtischer Seite organisierten Baulückenbörse im Internet einzustellen. Der Rücklauf der Fragebögen lag bei fast 20 %. Die Reaktionen waren überwiegend verhalten. Die Mitwirkungsbereitschaft ist leider als nicht allzu hoch einzuschätzen.

Im Oktober 2010 wurde eine Zwischenbilanz gezogen, um zu prüfen, inwieweit eine Mobilisierung von Baulücken gelungen ist. Mobilisierung bedeutet, dass entweder ein Baugesuch gestellt, eine Baugenehmigung erteilt oder die Baulücke schon fertig bebaut wurde. Die Entwicklung in der Gesamtstadt ist aus nachfolgenden Tabellen erkennbar. Die Verteilung der Baulücken auf die Gemarkungen ist in der Anlage dargestellt.

Fast ein Siebtel der Baulücken wurden innerhalb von 3 Jahren mobilisiert und ca. 7 % auch schon bebaut. Vom Regierungspräsidium wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung von einer Bebauung von 25 % der Baulücken innerhalb 15 Jahren ausgegangen. Rechnet man die Werte Tübingens aus den letzten 3 Jahren hoch, würde diese Quote deutlich übertroffen werden.

Tab. 1: Baulückenmobilisierung – Gesamtstadt (Basis: vorhandene Baulücken Oktober 2007)

| Nutzungsart | Bebaut nach 26.10.2007 | Aktiviert¹ nach 26.10.2007 | insg. | Mobilisie- rungsquote |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|--------------|----------------------------------|
| Wohnen / Ge- mischte Nutzung | 47 | 47 | 94 | 13,2 % |
| Gewerbe | 5 | 10 | 15 | 19,2 % |
| Summe | 52 | 57 | 109 | 14,1 % |

¹aktiviert = Baugenehmigung erteilt, aber noch kein Gebäude erstellt, oder lediglich Baugesuch eingegangen

Seitdem die Verwaltung aktiv die Bebauung von Baulücken kommuniziert, wurden darüber hinaus Eigentumsübergänge von Baulücken registriert. Wie nachstehender Tabelle zu entnehmen ist, sind davon bereits zwei Drittel einer Bebauung zugeführt worden. Daher kann bei den verbleibenden 21 Grundstücken davon ausgegangen werden, dass auch hier innerhalb kurzer Zeit mit Bauaktivitäten zu rechnen ist.

Tab. 2: Verkaufte Baulücken - Gesamtstadt

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|----|
| Nach 26.10.2007 verkauft | | 63 |
| davon | bebaut oder aktiviert | 42 |
| | weder bebaut noch aktiviert | 21 |

Durch neue Bebauungspläne kamen seit Oktober 2007, wenn auch meistens nur vorübergehend neue Baumöglichkeiten dazu (siehe Tab. 3). Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne Friedrich-Dannemann-Straße, Südlich des Hagellocher Wegs, Mühlenviertel, Doblerstraße 13 – 17, Alexanderpark, Raichberg-/ Jura-/ Lembergstraße, Wohnheim Christophstraße, Gartenstraße/ Hundskapf, Westlicher Brahmsweg, Vormorgen, Käppesäcker, Rittweg Nord-Teil I.

Tab. 3: Baulückenmobilisierung in seit Oktober 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplänen

| Nutzungsart | Neue Baumöglichkeiten | Bebaut nach 26.10.2007 | Aktiviert¹ nach 26.10.2007 | insg. | Mobilisierungsquote |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|--------------|----------------------------|
| Wohnen / Gemischte Nutzung | 98 | 32 | 39 | 71 | 72,5 % |
| Gewerbe | 17 | 7 | 5 | 12 | 70,6 % |
| Summe | 133 | 57 | 44 | 101 | 75,9 % |

¹aktiviert = Baugenehmigung erteilt, aber noch kein Gebäude erstellt, oder lediglich Baugesuch eingegangen

Die noch bestehenden Baumöglichkeiten/Baulücken in diesen Bereichen zeigt nachfolgende Tabelle.

Tab. 4: Baulücken in seit 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplänen

| Nutzungsart | Verteilung der nichtaktivierten Baulücken |
|----------------------------|--|
| Wohnen / Gemischte Nutzung | 20 BL Käppelesäcker 3 BL Gartenstraße/Hundskopf ¹ 4 BL Raichberg-/Jura-/Lembergstraße |
| Gewerbe | 1 BL südl. Hagellocher Weg 4 BL Rittweg-Nord |

¹Grundstücksbildung noch nicht abgeschlossen

Aufgrund der Systematik des Baulückenkatasters werden zunächst alle neu entstandenen Bauplätze im Kataster geführt. Auffallend ist, dass in den Bebauungsplänen der Außenentwicklung noch eine größere Anzahl von Baumöglichkeiten/Baulücken bestehen blieben, und somit über diese Bebauungspläne auch neue u.U. längerfristig verbleibende Baulücken geschaffen wurden.

Aus der folgenden Tabelle sind die jeweiligen Stände im Baulückenkataster ersichtlich.

Tab. 5: Baulückenbestand zu den Stichtagen - Gesamtstadt

| Nutzungsart | Stand Oktober 2007 | Stand Oktober 2010 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen / Gemischte Nutzung | 712 BL für ca. 1.890 WE | 645 BL für ca. 1.630 WE |
| Gewerbe | 78 BL | 68 BL |
| Summe | 790 BL | 713 BL |

BL = Baulücken; WE = Wohneinheiten

Im Zusammenhang mit der Erfassung von Baulücken wurden auch die städtischen Baulücken auf eine Veräußerung überprüft. Im Bereich „Hinter den Gärten“ in Kilchberg sind derzeit 6 Wohneinheiten in der Vermarktung, weitere Grundstücke (Schlossbergstraße, Galgenbergstraße) werden zum Verkauf angeboten.

2.3 Landeswohnraumförderungsprogramm

Vorarbeiten in der Fachabteilung Stadtplanung, durch die Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial identifiziert wurden, haben mit dazu beigetragen, dass es in Tübingen kurzfristig gelang, Fördermittel im Landeswohnraumförderungsprogramm 2009 für 91 Wohneinheiten

(WE) zu bekommen und auf geeignete Grundstücke zu lenken. In enger Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften GWG Tübingen, Kreisbau, GSW Sigmaringen und einem privaten Bauträger konnten die Ziele Innenentwicklung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereint werden, da alle Vorhaben im Innenbereich entwickelt werden. Der Baubeginn aller Vorhaben war noch in 2010.

Folgende Projekte werden dabei realisiert:

Biererstraße (GWG); Kilchberg, Vormorgen (GWG); Hirschau, Fährenweg/ Heerweg (GWG); Schleifmühlweg (Huber Wohnkomfort); Derendingen, Derendinger Str. 92 (Kreisbau); Pfrondorf, Untere Höhbergstraße (Kreisbau); Wennfelder Garten (GSW); Brahmsweg (Kreisbau).

Für das Förderprogramm 2010 wurden für folgende Objekte Förderungen beantragt: Brahmsweg (Aufstockung), 7 WE (Kreisbau); Königsberger Straße Hof 2, 8 WE (GWG).

Für das Förderprogramm 2011 ist vorgesehen, Objekte aus dem Wennfelder Garten anzumelden (siehe 4.2).

2.4 Neuordnung in Bestandsquartieren

2.4.1 Weinsteige / Saarstraße / Klemsenstraße

Dieser Bereich bietet ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung, zudem ist ein großes Grundstück bereits im Eigentum der Stadt. Mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern wurden mögliche Neuordnungskonzepte mehrfach erörtert. Auf Grundlage der Gespräche wurde eine Entwurfsplanung für das gesamte Quartier ausgearbeitet. Die weiterentwickelte Planung soll Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung werden.

Vorgesehen sind ca. 15 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften sowie ein kleinerer Geschosswohnungsbau, der auch seniorengerechte Wohnungen beinhaltet. Insgesamt können durch die Neuordnung ca. 35 Wohneinheiten für ca. 75 Einwohner in der Ortsmitte von Unterjesingen entstehen. Dies sind 20 Wohneinheiten mehr als das heutige Flächenpotenzial in diesem Bereich. Die Planung bietet die Chance, diesen zentralen Bereich städtebaulich aufzuwerten und zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum für Familien und auch ältere Menschen in der Mitte von Unterjesingen anzubieten. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden angeboten werden. Die Umsetzung dieser Planung bedeutet eine Stärkung des Ortsteils Unterjesingen mit seiner Infrastruktur.

2.4.2 Städtebauliche Untersuchung Sand

Für die Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ wird eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung sowie eine Anpassung der Gebäude an aktuelle Wohnansprüche angestrebt. Bei der Stadtverwaltung gehen vermehrt Bauanfragen von Eigentümern ein, die ihre Gebäude auf dem Sand baulich erweitern wollen. Angefragt werden vor allem ein Ausbau der Dachgeschosse und die damit notwendige Errichtung von Dachaufbauten. Aufgrund des bestehenden Baurechts kann diesen Anfragen in der Regel von der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat daher im März 2009 zugestimmt, eine städtebauliche Untersuchung für die Siedlung zu beauftragen, deren Ergebnisse jetzt vorliegen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung Sand liegen vor und bestätigen den hohen

städtebaulichen Wert und weitgehend homogenen Charakter der Siedlung. Die Studie stellt maßvolle Erweiterungen und Anbauten, Dachausbauten sowie eine untergeordnete Fläche für eine bauliche Ergänzung zur Diskussion.

Nach erfolgter Vorstellung in der Öffentlichkeit haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, zu den Planungsüberlegungen Stellung zu beziehen. Die Verwaltung wird dann aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung das weitere Vorgehen abstimmen und damit erneut in den Gemeinderat gehen.

2.4.3 Kleinteilige Neuordnungsbereiche

Neben diesen großmaßstäblicheren Planungen hat sich die Verwaltung auch mit kleineren Bereichen beschäftigt, in denen durch Neuaufteilungen der Grundstücke bzw. die Ermöglichung von Nutzungsänderungen durch Änderung des Planungsrechts weitere Potenziale für die Innenentwicklung geschaffen werden konnten. Folgende Projekte sollen beispielhaft angeführt werden und stehen stellvertretend für eine größere Anzahl an Untersuchungen, an denen eine einigermaßen zeitnahe Entwicklung nicht absehbar erschien:

- Ziegelhüttenstraße, Bühl
Erwerb, Freimachung, Grundstücksneuordnung und Vermarktung von 2 Einfamilienhäusern, 3 Reihenhäusern durch die Stadt
- Silcherschule
30 Studentenwohnheimplätze, 9 Wohnungen, Bebauungsplan im Verfahren, Vergabe des Grundstücks ist erfolgt
- Scheune Jesinger Hauptstr. 70/1, Unterjesingen
Bau- und Kunstdenkmal mit Freifläche (Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG), derzeit in der Vermarktung

2.5 Befreiungsgrundsätze

In Tübingen gibt es zahlreiche Bebauungspläne, insbesondere aus den 60er und 70er Jahren, die bezüglich der Dachgestaltung solch starke Einschränkungen aufweisen, dass eine (wohnliche) Nutzung nahezu ausgeschlossen ist. Um Aufstockungen und Ergänzungen zu ermöglichen, erarbeitete die Verwaltung städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten (Vorlage 380/2008). Mit den Befreiungsgrundsätzen soll der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert werden, um damit die Anpassung der Wohngebäude an neue Bedürfnisse sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen. Jede Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bedarf jedoch grundsätzlich der individuellen Prüfung und der Entscheidung im Einzelfall.

3. **Ausblick**

Neben vielen kleineren Vorhaben der Innenentwicklung werden auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren mehrere mittlere und große Projekte der Innenentwicklung die Stadtentwicklung Tübingens prägen und einen relevanten Beitrag zur flächenschonenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten. Diese Projekte befinden sich auf einem sehr unterschiedlichem Planungsstand, so dass sie hier nicht detailliert dargestellt werden. Als wesentliche Projekte sind Entwicklungen in den Bereichen Güterbahnhof, Wennfelder Garten, Rappstraße, Europaplatz, Foyer, Corrensstraße, Schwärzlocher Täle / KST, Marienburger Straße und Hechinger Eck in der Planung oder in der Diskussion. Im Rahmen der Beratungen und öffentlichen Diskussionen zur Flächennutzungsplanung werden die Flächenpotentiale dieser Projekte ausführlich dargestellt. Deutlich ist bereits jetzt, dass der erwartete Flächenbedarf

für Tübingen durch diese Potentiale sowie eine größere Anzahl kleinerer und mittlerer Projekte und die bestehenden Rahmenpläne in den Teilorten gedeckt werden kann.

4.1 Gemeinschaftlicher Grundstückerbestand

Viele Eigentümer von Grundstücken halten ihre Grundstücke in Reserve, um ihren Kindern oder ihren Enkeln einen Bauplatz zu sichern. Gleichzeitig aber suchen viele Menschen Grundstücke, um ein Eigenheim für sich und ihre Familie zu bauen. In Tübingen gibt es über 600 Grundstücke, die sofort für Wohnzwecke bebaut werden könnten, aber nicht an Bauwillige verkauft werden, die daher in das Umland abwandern müssen.

Idee des Gemeinschaftlichen Grundstückerbestands ist, dass die Stadt private Baulücken aufkauft und sie anschließend an Bauinteressenten weiterveräußert. Die ursprünglichen Eigentümerinnen und Eigentümer bekommen dabei von der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall des begründeten Eigenbedarfs (für sich selbst oder für Nachkommen) innerhalb von 20 Jahren ein Grundstück aus dem Gemeinschaftlichen Grundstückerbestand unter günstigen Bedingungen zurückkaufen zu können. Dieses muss dann innerhalb von zwei Jahren bebaut werden. Kann die Stadt kein Grundstück anbieten, hat die einstige Eigentümerin / Eigentümer einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe einer eventuell eingetretenen Grundstückerwertsteigerung des ursprünglichen Grundstücks.

Der Vertragstext und eine Skizzierung des Gemeinschaftlichen Grundstückerbestands wurden zur Prüfung ans Regierungspräsidium geschickt. Die Verwaltung steht aufgrund von Rückfragen des Regierungspräsidiums in ständigem Kontakt mit der Behörde, die einen solchen Fall bisher noch nicht zu beurteilen hatte.

4. Kriterien für die Innenentwicklung

Bei der Entwicklung von innerstädtischen Gebieten ist es von großer Bedeutung, die Besonderheiten des jeweiligen Umfelds zu berücksichtigen und möglichst zu bewahren. Die Innenentwicklung sollte vor allem immer diejenigen Qualitäten im Auge behalten, die das Wohnen in der Stadt attraktiv machen. Hierzu gehört insbesondere auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher Freiflächen in erreichbarer Nähe - vorzugsweise im gleichen Quartier. Bei den Bemühungen zur Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum ist die Qualität der städtebaulichen und der Freiraumstrukturen ein Aspekt, dem grundsätzlich große Beachtung zukommt.

Derzeit erarbeitet die Verwaltung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Kriterien, unter denen die Innenentwicklung ablaufen soll. Diese sollen dann im Rahmen einer Bürgerbeteiligung diskutiert werden. Dabei sollen verschiedene Aspekte unter dem Gesichtspunkt einer Verbesserung der Situation im Quartier/Stadtteil Beachtung finden:

- Sicherung der Freiräume in den Quartieren/Stadtteilen und ihrer Funktionen
- Aufwertung der Freiräume und des öffentlichen Raums in den Quartieren/Stadtteilen
- verbesserte Zugangsmöglichkeiten zu den Freiräumen
- Lösung einzelner verkehrlicher Probleme
- Stützung und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur
- Erhöhte Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit
- Verbesserung der demografischen und sozialen Struktur
- Bedarfsgerechter Ausbau vorhandenen Wohnraums zur Deckung erhöhten Wohnflächenbedarfs
- energetische Verbesserungen im Bestand

- städtebauliche Einbindung der Neubebauung hinsichtlich Dichte, Höhe, überbaubare Fläche

Die Verwaltung nimmt damit das Ansinnen eines Antrags der SPD-Fraktion (Vorlage 508/2010) auf, in dem die Erarbeitung von Grundsätzen und Richtlinien für die bauliche Innenentwicklung der Kernstadt und der Teilorte angeregt werden.

Darüber hinaus wird bei größeren Vorhaben üblicherweise eine Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten über die Prüfung von Planungsalternativen in Form von konkurrierenden Verfahren durchgeführt. Die Planungsziele werden durch ein entsprechendes planungsrechtliches Verfahren sowie die üblicherweise begleitenden städtebaulichen Verträge für die Umsetzung verbindlich festgeschrieben.

Sofern durch die planungsrechtlichen Verfahren in relevantem Maß die Bodenwerte positiv beeinflusst werden, vereinbart die Verwaltung mit den Vorhabenträgern entsprechend dem Grundsatzprogramm Wohnen eine Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten. In Frage kommen hierfür beispielsweise die Herstellung von Kinderbetreuungsplätzen, die Sanierung und der Ausbau von öffentlichen Räumen über die reine Verkehrserschließung hinaus oder die Herstellung von kostengünstigem Mietwohnungsbau. Auf diese Weise ist es möglich, die Entwicklungspotenziale immer auch für eine Qualitätsverbesserung der Umgebung heranziehen zu können.

Einen wichtigen Punkt bei der Innenentwicklung stellt die Beteiligung und Einbeziehung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger dar. Hier ist es der Verwaltung in der Vergangenheit leider nicht immer gelungen, positive Ziele einzelner Projekte zu vermitteln, Qualitätssteigerungen für den Bestand zu erzeugen und hierüber einvernehmliche Kompromisse zu finden. Für die Akzeptanz der Maßnahmen ist es von hoher Bedeutung, die inhaltlichen Ziele einer gesamtstädtischen Strategie aufzuzeigen, gleichzeitig aber auch die Belange und Interessen der Nachbarschaft in die Verfahren einfließen zu lassen.

5. Vorgehen der Verwaltung

Seit 2007 wurden durch Projekte der Innenentwicklung und die Schließung von Baulücken über 1.000 Wohneinheiten für weit über 2.000 Bewohner (Bevölkerungszuwachs und Rückgang der Belegungsdichte) erstellt. Aufgrund dieses bisher vergleichsweise großen Erfolgs wird die Verwaltung den Weg der Innenentwicklung konsequent weiter verfolgen. Die Bilanz der letzten Jahre legt nahe, dass durch Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale nicht nur die freie Landschaft vor Zersiedlung bewahrt werden kann, sondern auch eine Weiterentwicklung der Stadt und die Reparatur von städtebaulichen Brachen möglich ist. Bei allen Vorhaben wird die Verwaltung künftig noch frühzeitiger als bisher versuchen, in einen Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern einzusteigen und bei den Projekten die Qualitätssteigerungen für den Bestand als wichtiges Ziel zu verfolgen.

Darüber hinaus führt der Umstand, dass gerade in Bebauungsplänen der Außenentwicklung besonders viele Baumöglichkeiten lange ungenutzt und als Baulücken liegen bleiben, zu der Erkenntnis, dass in Fällen der Außenentwicklung die Rahmenbedingungen geändert und andere Verfahren der Baulandbereitstellung bzw. der Umlegung gewählt werden müssen.

6. Anlage

Baulücken in Tübingen - bezogen auf die einzelnen Gemarkungen

Baulücken in Tübingen - bezogen auf die einzelnen Gemarkungen

Tab. 1: Wohnnutzung

| Gemarkung | bebaut seit 26.10.2007 | aktiviert seit 26.10.2007 | bebaut und aktiviert gesamt | Bestand Ok- tober 2010 |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Bebenhausen | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Bühl | 1 | 2 | 3 | 31 |
| Derendingen | 24 | 8 | 32 | 34 |
| Hagelloch | 2 | 1 | 3 | 24 |
| Hirschau | 11 | 8 | 19 | 66 |
| Kilchberg | 0 | 12 | 12 | 30 |
| Lustnau | 5 | 9 | 14 | 57 |
| Pfrondorf | 7 | 4 | 11 | 120 |
| Tübingen | 24 | 37 | 61 | 205 |
| Unterjesingen | 3 | 1 | 4 | 38 |
| Weilheim | 2 | 4 | 6 | 37 |
| zusammen | 79 | 86 | 165 | 645 |

Tab. 2: Gewerbe

| Gemarkung | bebaut seit 26.10.2007 | aktiviert seit 26.10.2007 | bebaut und aktiviert gesamt | Bestand Ok- tober 2010 |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Bebenhausen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bühl | 1 | 1 | 2 | 12 |
| Derendingen | 8 | 5 | 13 | 16 |
| Hagelloch | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hirschau | 1 | 6 | 7 | 13 |
| Kilchberg | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lustnau | 1 | 0 | 1 | 2 |
| Pfrondorf | 0 | 1 | 1 | 9 |
| Tübingen | 1 | 1 | 2 | 13 |
| Unterjesingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Weilheim | 0 | 1 | 1 | 3 |
| zusammen | 12 | 15 | 27 | 68 |