

## **Berichtsvorlage**

zur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**  
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Sachstandsbericht Innenentwicklung 2013-2015**

Bezug: Vorlagen 446/2007, 17/2011, 155/2013

Anlagen: 2 1 Sachstandsbericht Innenentwicklung 2013-2015  
2 Baulückenauswertung\_2012-2015

---

### **Zusammenfassung:**

Seit 2013 wurden im Rahmen der Innenentwicklung durch verschiedene Projekte und die Schließung von Baulücken ca. 600 Wohneinheiten für über 1.400 Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Für die Zukunft sind weitere Projekte in der Innenentwicklung geplant, ebenso wird die Verwaltung weiterhin daran arbeiten, einerseits private Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächenpotenzialen zur Entwicklung zu ermuntern und andererseits in der Öffentlichkeit weiterhin für die Innenentwicklung zu werben.

Ein Schwerpunkt der Innenentwicklung wird in den nächsten Jahren in der Schaffung von Wohnraum für Asylbegehrende liegen. Hierbei verfolgt die Verwaltung bei der Entwicklung der Baugrundstücke das Ziel, möglichst viele kleinteilige, in das Umfeld integrierte Standorte mit sozial- und nutzungs-gemischten Konzepten so umzusetzen, dass für die Nachbarschaft ein Mehrwert geschaffen wird. Ein weiterer Fokus wird auf Grund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses und der Tatsache, dass in Tübingen entwickelbare Innenentwicklungsflächen immer knapper werden, in der Außenentwicklung liegen, ohne jedoch in den Bemühungen bei der Innenentwicklung nachzulassen.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Gemeinderats über die Bilanz der Innenentwicklung in den Jahren 2013-2015

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Der letzte Sachstandsbericht zur Innenentwicklung in der Universitätsstadt Tübingen wurde im Jahre 2013 (Vorlage 155/2013) gegeben. Nach zwei weiteren Jahren verstärkter Innenentwicklung, verbunden mit der Erstellung weiterer Quartiere, will die Verwaltung über den Sachstand informieren und einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen geben.

### 2. Sachstand

Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist in Tübingen ungebrochen groß. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass Tübingen als Wohnort und die hier angebotenen Wohnformen weiterhin nachgefragt sind, zum anderen darauf, dass Tübingen auch als Investitionsstandort für Wohnen und Gewerbe attraktiv ist. Das bedeutet, dass weiterhin Angebote im Rahmen der Innenentwicklung geschaffen werden müssen, um die Nachfrage befriedigen zu können.

#### Innenentwicklungsprojekte in den letzten beiden Jahren

Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Flächenentwicklungen der WIT
  - Alte Weberei
  - Foyer
- Güterbahnhof (derzeit in Entwicklung)
- Wennfelder Garten (derzeit in Entwicklung)
- Bismarck-/ Schaffhausen-/ Brückenstraße (derzeit in Entwicklung)
- Ölmühle (derzeit in Entwicklung)
- Wohnen am Österberg
- Haußerstraße (derzeit in Entwicklung)
- Corrensstraße (derzeit in Entwicklung)
- Sindelfinger Straße (derzeit in Entwicklung)
- Weinsteige/ Saarstraße/ Klemsenstraße, Unterjesingen (Bebauungsplan beschlossen)
- Alte Landstraße, Weilheim

In der nächsten Zukunft wird durch folgende Projekte die Innenentwicklung weiter vorangetrieben:

- Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“
  - Hechinger Eck
  - Marienburger Straße
- Lustnauer Mühle
- Pfrondorfer Straße
- Doblerstraße
- Schwärzlocher Straße
- Kleine Molkerei (nach Abschluss des Zukunftsplans Weststadt)

Darüber hinaus gibt es noch eine kleine Anzahl an innerstädtischen Brachen, um deren Entwicklung sich die Universitätsstadt auch weiterhin verstärkt bemühen wird.

#### Wohnprojekte für geflüchtete Menschen

In den Jahren 2016, 2017 und 2018 sind in der Universitätsstadt Tübingen möglicherweise bis zu 2.000 geflüchtete Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Neben der Anmietung von Wohnraum soll dies durch die Entwicklung von kleinen und integrierten Wohnstandorten sichergestellt werden. Der Gemeinderat hat hierzu im Februar 2016 einen Grundsatzbeschluss

für die Unterbringung von geflüchteten Menschen gefasst (Vorlage 32/2016).

Derzeit handelt es sich um rund 20 Neubaustandorte, die nahezu zeitgleich entwickelt werden sollen. Ungefähr die Hälfte der Standorte kann auf Grundlage von bestehenden Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB entwickelt werden. Für die anderen Standorte werden Bebauungspläne aufgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse hierfür wurden zusammen mit dem Grundsatzbeschluss zur Strategie gefasst.

Nach Ablauf des Zwecks der Anschlussunterbringung sind verschiedenste Szenarien zur Weiternutzung des Wohnraums denkbar. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, langfristig kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

#### Baulücken

Der Bestand an Baulücken ist innerhalb der letzten drei Jahre stark zurückgegangen (ca. 12 %). Dies ist mit ein Hinweis darauf, dass ein nicht unerheblicher Anteil der realisierten Innenentwicklung von privater Seite gestemmt wurde.

Für ein Viertel der gewerblichen Baulücken existiert bereits eine Baugenehmigung. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die innerörtlichen Flächenpotenziale für Gewerbe bald aufgebraucht sein werden.

### 3. Ausblick

#### Leerstandsaktivierung

Ein Vergleich mit Städten gleicher Größe oder größer zeigt, dass bis auf Ausnahme von Heilbronn alle Städte eine niedrigere Leerstandsquote als Tübingen haben. Seit 19.12.2013 besteht die Möglichkeit eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, wonach auch Leerstand über sechs Monate als Zweckentfremdung gilt und als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann. Die Stadtverwaltung erarbeitet derzeit einen Entwurf für eine Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, mit der auch gegen Leerstand vorgegangen werden kann.

#### Kostengünstiger Wohnraum

Angesichts der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Tübingen soll bei zukünftigen Entwicklungsprojekten der Schwerpunkt auf kostengünstigem Bauen und Wohnen liegen. Ziel ist, dass ein breites Spektrum an Projekten entsteht, das bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Schichten der Bevölkerung mit einer möglichst breiten sozialen Mischung zur Verfügung stellt.

#### Konsequenzen des demografischen Wandels

Die zukünftigen Auswirkungen einer sich ändernden und älter werdenden Bevölkerungsstruktur auf Tübingen sind zu überprüfen und geeignete städtebauliche Lösungsstrategien zu entwickeln.

#### Innenentwicklung und Außenentwicklung

In Tübingen werden entwickelbare Innenentwicklungsflächen immer knapper, weshalb sich der Fokus auch auf die Außenentwicklung richten wird, ohne in den Bemühungen bei der Innenentwicklung nachzulassen. Dies trifft sowohl auf Flächen für Wohnbauzwecke wie auch für Flächen für gewerbliche Zwecke zu.

4. Anlagen

1 Sachstandsbericht Innenentwicklung 2013-2015

2 Baulückenauswertung\_2012-2015