

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

Sachstandsbericht Innenentwicklung 2013-2015

1. 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 und noch erfolgreicher für die Innenentwicklung zu werben.

In der Zukunft werden zwei Themen für die Innenentwicklung mit prägend sein. Zum einen die hauptsächlich im Innenbereich entstehenden Unterkünfte für Flüchtlinge, die zumeist so angelegt sind, dass eine Nachnutzung für andere Nutzerkreise möglich ist. Zum anderen die Tatsache, dass in Tübingen entwickelbare Innenentwicklungsflächen immer knapper werden und deswegen auch über Außenentwicklung nachgedacht werden muss, ohne in den Bemühungen bei der Innenentwicklung nachzulassen.

2. Sachstand

2.1. Quartiersentwicklung

2.1.1. Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

2.1.1.1. Hechinger Eck

Die Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in Tübingen ist ungebrochen groß. Vor diesem Hintergrund soll bei der Quartiersentwicklung am Hechinger Eck (Fläche zwischen Grundschule Hechinger Eck und Heinlenstraße) der Fokus auf dem kostengünstigen Bauen und Wohnen liegen. Da langfristig bezahlbarer Wohnraum nur geschaffen werden kann, wenn sämtliche Möglichkeiten für Kosteneinsparungen ausgeschöpft werden, hat die Stadtverwaltung die „Vorbereitungsgruppe Hechinger Eck“ einberufen. In dieser Gruppe haben sich Experten aus verschiedenen Fachrichtungen zwischen Dezember 2014 und Mai 2015 mehrere Male getroffen und sich interdisziplinär mit der Frage beschäftigt, wie am Hechinger Eck auf Dauer bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Die Vermarktung der Grundstücke soll sich an möglichst unterschiedliche Bauherren und Organisationsformen richten. Bewerbungen von Genossenschaften werden dabei ausdrücklich begrüßt. Die in Tübingen bewährte kleinteilige Bebauung mit Nutzungsmischung wird beibehalten. Für die Vergabe der Grundstücke werden Kriterien erarbeitet, die in besonderer Weise die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum berücksichtigen. Im Anschluss an diesen Bereich werden südlich der Heinlenstraße Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet.

2.1.2. Flächenentwicklung der WIT

2.1.2.1. Alte Weberei

Im Sommer 2012 wurde mit dem Bau der ersten Gebäude begonnen, beim letzten Gebäude war im Herbst 2013 Spatenstich. Die ersten Bewohner sind im Juni 2013 eingezogen. Insgesamt sind 25 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäuser entstanden und 24 Mehrfamilienhäuser. Von den Mehrfamilienhäusern wurden 21 von privaten Baugemeinschaften errichtet, drei von Bauträgern. Die Bauträger errichteten 28 nach Landeswohnraumförderprogramm geförderte Wohnungen. Aber auch eine Baugruppe war im Bereich kostengünstiges Bauen besonders aktiv und verpflichtete sich, von elf gebauten Wohnungen sechs zu einem reduzierten Mietpreis (2 € unter Mietspiegel) an Menschen zu vermieten, die definierte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Andere Baugruppen errichteten auch Wohnungen zu günstigen Herstellungskosten, sodass es Familien, die auf dem freien Markt keine Wohnung hätten erwerben können, ermöglicht wurde Wohneigentum zu bilden. Insgesamt entstanden 283 Wohnungen auf fast 29.000 m² Wohnfläche.

Das neue Viertel führt Lustnau näher an den Neckar heran. Bestehende Bebauungen, die Ortsmitte Lustnau und die geplanten neuen Quartiere wachsen über einen zentralen Platz zusammen. Denk-

malgeschützte Gebäude wurden in ein neues Gesamtkonzept integriert. Neben neuen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen Freianlagen am Neckarufer.

2.1.2.2. Foyer

Nachdem die WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 im Jahr 2011 erworben hat, wurden weitere Schritte zur Ansiedlung eines Hotels in die Wege geleitet. Das Hotel wird nur einen Teil des Grundstücks in Anspruch nehmen. Die nicht vom Hotel in Anspruch genommene Fläche wurde von der WIT separat vermarktet und dient einer gemischten Bebauung, die auch Wohnraum für ca. 50 Personen beinhaltet.

2.1.3. Güterbahnhof

Die damals teilweise brachliegenden Flächen des Güterbahnhofs gehörten zu den größten und bedeutendsten zentralen Innenentwicklungspotenzialen, die in der Universitätsstadt Tübingen noch zur Verfügung standen. Das insgesamt ca. 9 ha große Areal wurde schon seit Jahren nicht mehr für den Güterverkehr genutzt. Gemeinsam entwickelten die Eigentümer aurelis und DB Services Immobilien sowie die Stadt, diese zentrumsnahen Bahnflächen als Maßnahme der Innenentwicklung zu einem neuen hochwertigen Stadtquartier mit ca. 1.000 Bewohnern nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden im Bebauungsplan „Güterbahnhof“ umgesetzt:

- Vernetzung des neuen Quartiers in alle Richtungen mit der bestehenden Stadtstruktur
- nachhaltige und robuste Grundstruktur für eine wirtschaftliche Entwicklung
- Nutzungsvielfalt und flexible Parzellierbarkeit
- Integration historisch wertvoller Bausubstanz als Identitätsträger für das Quartier
- Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume mit hohem Grünanteil
- differenziertes Angebot an privaten Freiräumen
- ökonomisches und hierarchisches Erschließungskonzept.

Mit Bahn/ aurelis wurde vereinbart, dass im mittleren Teil des Gebietes, das als Mischgebiet entwickelt werden soll, Standorte für Baugruppen in der Größenordnung von 25 % der Gesamt-Brutto-Geschossfläche vorgehalten werden sollen. Außerdem soll auf weiteren 20 % der Gesamt- Brutto-Geschossfläche im Mischgebiet geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Auf dem Gelände werden derzeit die nötigen Tiefbaumaßnahmen durchgeführt, um es dann zu bebauen (Fertigstellung 2018).

2.1.4. Wennfelder Garten

Für das Wohngebiet Wennfelder Garten/Eisenhutstraße wurde eine Gesamtkonzeption entwickelt, in der eine große Anzahl an kostengünstigen Mietwohnungen in einem Zeitraum von etwa zehn Jahren neu entsteht und um weitere Wohnungsangebote ergänzt wird. Grundlage dieser städtebaulichen Neuordnung sind Planungsüberlegungen der Stadt zusammen mit den Wohnungsbauunternehmen GWG Tübingen und GSW Sigmaringen. Auf der Grundlage dieser planerischen Überlegungen haben die beiden Unternehmen eine städtebauliche Untersuchung als Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Im Februar 2013 wurde der Bebauungsplan beschlossen. Mit einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Wohnungsbauunternehmen GWG und GSW sowie der Universitätsstadt Tübingen geschlossen wurde, wurde ein umfassender Maßnahmenkatalog vereinbart, der bei der Umsetzung des Gesamtprojektes zu beachten ist. Unter anderem wurde festgelegt, wie viel Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm errichtet werden müssen, welcher Energiestandard einzuhalten ist, welche Anzahl von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen herzustellen ist und welche Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden zu beachten sind. Insgesamt werden fast 300 Wohnungen gebaut werden, wobei ungefähr die Hälfte Ersatz für dort abgebrochenen Wohnraum ist.

2.1.5. Sindelfinger Straße

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG Tübingen zeigte erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes war mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen leer und werden zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen.

Die GWG hat mit der Planung der Neubebauung ein Büro aus Stuttgart zusammen mit einem Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen beauftragt. Unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates wurde gemeinsam mit der Fachabteilung Stadtplanung aus mehreren Varianten ein Entwurf ausgewählt, der neben einer hohen städtebaulichen Qualität die Anforderungen, die sich aus der Hochwasserthematik ergeben, am besten erfüllt. Vorgesehen ist der Neubau von fünf dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Davon werden drei in Ost-West-Richtung und zwei in Nord-Süd-Richtung angeordnet, der Entwurf behält wesentliche Elemente und Richtungen der umgebenden Siedlungsstruktur bei. Mit der von den Gebäuden umschlossenen, zentralen Platzfläche wird zusätzlich ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. An der südwestlichen Ecke des Plangebiets wird die vorhandene Buswendeschleife durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz ersetzt und die Fläche neugestaltet. Der im Osten an die neue Wohnanlage angrenzende Weilersbach wurde renaturiert.

Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der fünf geplanten Mehrfamilienhäuser wieder Mietwohnungen erstellt werden, davon zwei Drittel (16 WE) als geförderter Wohnungsbau und der Rest (8 WE) frei finanziert. Die GWG hat sich verpflichtet, diese acht Wohnungen zu einem Mietpreis von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Für die beiden anderen Gebäude ist die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen.

2.1.6. Bismarck-/ Schaffhausen-/ Brückenstraße

Zum Ende des Jahres 2009 hatte die Firma Sidler ihren Betrieb in Tübingen aufgegeben. Ende des Jahres 2010 hat die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen das Gelände erworben, um es einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Gelände befindet sich im Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung des Gewerbegebiets „Unterer Wert“ und der westlich angrenzenden Wohnbebauung zwischen Schaffhausenstraße und Bismarckstraße. Nördlich davon befinden sich kleinere Wohngebäude.

In Abstimmung mit den Eigentümern hatte die Verwaltung Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets definiert. Im westlichen Teil des Plangebiets wird aufgrund der benachbarten Wohnnutzung in Verbindung mit der geringen Grundstückstiefe ein möglichst hoher Wohnanteil mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss realisiert. Im mittleren Bereich des Plangebiets überwiegen gewerbliche Nutzungen und im östlichen Bereich werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Insgesamt wird mit ca. 120 neuen Bewohnern gerechnet. Von Eigentümerseite wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Auf Grundlage des angenommenen Entwurfs und seiner Bearbeitung wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Derzeit steht die Bebauung im westlichen und im mittleren Teil des Areals vor der Fertigstellung.

2.1.7. Ölmühle

Durch die Aufgabe der Ölmühle Wohlbold wurden Flächen frei, die einer neuen Nutzung bestehend aus Wohnen und gewerblicher Nutzung zugeführt werden können. Das Quartier Ölmühle soll mit der angrenzenden Bebauung u. a. dem Mühlenviertel und der Bestandsbebauung vernetzt werden. Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor erworben. Er hat in 2012 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten, in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Bürgerschaft diskutierten und von den Gremien beschlossenen Rahmenbedingungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet ist im Mai 2015 in Kraft getreten. Es wird mit ca. 275 neuen Bewohnern gerechnet.

2.1.8. Wohnen am Österberg

Das Siedlungswerk (Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hatte das Grundstück des ehem. Altenheims des Landkreises „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklinge wurden damit die Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen. Gebaut wurden 21 Reihenhäuser und 11 Geschosswohnungsbauten in zwei Bauabschnitten. Durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäudekörper wird eine gute räumliche Mischung unterschiedlicher Bau- und

Wohnformen erreicht. Insgesamt wurden im Baugebiet ca. 100-110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern neu geschaffen. Bis 2014 wurden beide Bauabschnitte realisiert.

2.1.9. Lustnauer Mühle

Das Areal bietet zentral gelegene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind. Ein Investor hatte in 2012 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Areal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte. Ziel war es, auf dem Areal Wohnnutzungen für ca. 150 Menschen (u. a. Studenten) und weitere gewerbliche Nutzungen zu realisieren.

Als größtes Hindernis für die Realisierung hat sich im Bebauungsplanverfahren neben der Frage der städtebaulichen Dichte und dem vergeblichen Versuch des Investors zum Erwerb eines privaten Grundstücks vor allem die Bewältigung des Themas Hochwasserschutz herausgestellt. Dies wurde sowohl in den Gremien als auch in der Lustnauer Bevölkerung sehr kontrovers diskutiert. Der ursprüngliche Investor hat sich schließlich 2015 aus dem Projekt zurückgezogen. Gespräche mit einem potentiellen neuen Investor laufen derzeit, um die Rahmenbedingungen für die Fortführung des Verfahrens ab 2017 abzustimmen.

2.1.10. Haußerstraße

Ein bislang unbebautes Grundstück im südlichen Teil der Haußerstraße, nördlich des ehemaligen Regierungspräsidiums, wurde 2013 durch das Land Baden-Württemberg, an die Wilma Wohnen Süd GmbH veräußert. Das bestehende Planungs- und Baurecht erwies sich für die Realisierung einer der besonderen städtebaulichen Situation und Topographie angemessenen Bebauung entlang der Haußerstraße als nicht geeignet.

Die zukünftige Grundstückseigentümerin hat im Jahr 2012 die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt, aufgrund dessen weiterer Ausarbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wurde. Er verfolgt die Ziele einer maßvollen und dem Ort angepassten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht einen Beitrag zur Deckung des langfristig anhaltenden Bedarfs innerstädtischen und stadtnahen Wohnens. Das Baukonzept sieht in den fünf Gebäuden etwa 40 Etagenwohnungen mit zwei bis fünf Zimmer vor. Das Vorhaben wird derzeit realisiert.

2.1.11. Corrensstraße

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der seit einigen Jahren brach liegenden Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie und des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks in Richtung Wohnbebauung mit einer ergänzenden, kleinteiligen Gewerbenutzung und einem öffentlichen Platz als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen. Die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE), die das Grundstück vom Land erworben hatte, hatte einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets wurden von der Verwaltung in einem Eckpunktepapier unter Beteiligung der Bürgerinitiative Corrensstraße, der Anwohnerinitiative Corrensstraße und der Vorhabenträger definiert und vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung als Grundlage für die nachfolgende Planungskonkurrenz beschlossen.

Etwa 10% der entstehenden Wohneinheiten mit ca. 700 qm Wohnfläche sollen über 15 Jahre als preisgünstiger Wohnraum mit einem um ein Drittel gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Mietzins an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Der wirtschaftliche Nachteil aus der Mietzinsreduzierung wird durch das Land Baden-Württemberg und die Universitätsstadt Tübingen durch Ausgleichszahlungen übernommen. Hierüber wurde mit dem Vorhabenträger HKPE ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2.2. 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.

Die Standorte differenzieren sich nach

- dauerhaften Standorten für Wohnen für geflüchtete Menschen
 - Waldhäuser Straße (SSC-Gelände)
 - Europastraße (beim Bahnbetriebswerk)
- temporären Standorten für Wohnen für geflüchtete Menschen
 - Schaffhausenstraße (noch nicht benötigte Gewerbeflächen im ehem. Sidler-Areal)
- dauerhaften Standorten mit Nutzungsmischung
 - Am Kohlrain, Bühl
 - Stuttgarter Straße
 - Ebertstraße
 - Ludwig-Krapf-Straße, (1.BA bereits in Genehmigung, 2.BA ruht derzeit)
 - Schwärzlocher Straße (Überbauung Parkdeck)
 - Östlich des Bahnhofes, Kilchberg
 - Brückenstraße/ Werkstraße (am Stauwehr)
 - Breiter Weg (auf Landesfläche)
 - Hechinger Eck Süd (südlich der Heinlenstraße)
 - Am Französischen Platz (südlich des Französischen Platzes)
 - Heuberger-Tor-Weg
 - Nauklerstraße (auf Landesfläche – ruht derzeit)
 - Im Feuerhägle (Überbauung Parkplatz – ruht derzeit)
 - Horemer
 - Konrad-Adenauer-Straße (auf Landesfläche – ruht derzeit)

Bis Ende Juni 2016 wird für sechs ausgewählte Standorte ein Optionsvergabeverfahren durchgeführt. Dabei sollen diejenigen Interessenten den Zuschlag für eine Grundstücksoption bekommen, die das beste Gesamtkonzept am jeweiligen Standort anbieten. Wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Gesamtkonzepte ist die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Nach Ablauf der vertraglichen Laufzeit zum Zweck der Anschlussunterbringung von zehn Jahren sind verschiedenste Szenarien zur Weiternutzung des Wohnraums denkbar. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, langfristig kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

2.3. Baulücken

2.3.1. Statistik

Im Oktober 2010, zum 31.12.2012 und zum 31.12.2015 wurde 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. Nachfolgend werden sowohl der Bestand an Baulücken im Baulückenkataster zum 31.12.2015 als auch die Veränderung im Baulückenbestand seit der letzten Auswertung zum 31.12.2012 dargestellt. Mit einbezogen sind die Gebiete „Alte Weberei“, „Bismarck-/ Schaffhausen/ Brückenstraße“ und „Güterbahnhof“.

Gemeindegebiet Tübingen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken ¹	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	Stand 31.12.2012	788	684	20	84
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 31.12.2012 bis 31.12.2015	Gelöschte aktuelle Baulücken ²	-2			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+41			
	Baulücken bebaut	-136			
	Stand 31.12.2015	691	646	8	37

In den 788 Baulücken zum Stand 31.12.2012 sind 49 Baulücken auf dem Areal der „Alten Weberei“ enthalten. In der Zwischenzeit sind 47 davon bebaut worden. Dies erklärt die hohe Zahl an Baulückenbebauungen im Berichtszeitraum. Die während des Berichtszeitraums dazugekommenen 41 Baulücken sind größtenteils den Gebieten „Bismarck-/ Schaffhausen/ Brückenstraße“, „Güterbahnhof“, „Ölmühle“ und „Haußerstraße“ zuzuordnen. Sie werden zurzeit bebaut und erscheinen bei der nächsten Auswertung dann als bebaute Baulücken. 89 Baulücken wurden aus dem „Altbestand“ bzw. durch die verzögerte Bebauung von Reserven der Bebauungspläne der letzten Jahre einer Bebauung zugeführt.

Das Baulückenkataster stellt gleichsam einen Organismus dar, in den sowohl neu entstandene Baulücken eingehen, als auch bebaute Baulücken ihn verlassen. Somit kann immer der aktuelle Bestand abgefragt werden. Die Entwicklung von Brachflächen in den letzten Jahren und das mittlerweile beschlossene Modell der Baulandaktivierung bewirken, dass die „Verweildauer“ einer neuen Baulücke im Baulückenkataster sehr kurz sein wird.

Der Bestand an Baulücken scheint innerhalb der letzten drei Jahre stark zurückgegangen zu sein (ca. 12 %). Rechnet man die Veränderungen durch die neuen Baugebiete heraus, ergibt sich kein anderes Bild, da sich die Effekte aufheben. Im Allgemeinen wird mit einer Bebauung von 25 % der Baulücken innerhalb 15 Jahren ausgegangen. Rechnet man die Werte Tübingens aus den letzten drei Jahren hoch, würde diese Quote deutlich übertroffen werden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass ein nicht unerheblicher Anteil der realisierten Innenentwicklung von privater Seite gestemmt wurde.

Von den derzeit 691 Baulücken sind 581 (90 %) für eine Wohnnutzung, 52 (8 %) für eine gewerbliche Nutzung und 13 (2 %) für sonstige Nutzungen geeignet. 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.

Für die Zukunft ist jedoch zu berücksichtigen, dass Baulücken, die schon in der Vergangenheit schwierig zu aktivieren waren, auch weiterhin nur sehr schwer dem Markt zugänglich gemacht werden können. Die Verteilung der Baulücken auf die einzelnen Gemarkungen und deren Veränderungen sind in der Anlage dargestellt.

¹ Aktuelle Baulücken sind Baulücken, die zum Zeitpunkt der Abfrage weder bebaut noch aktiviert (Baugesuch, Baugenehmigung) waren.

² Im Untersuchungszeitraum vom 31.12.2012 bis 31.12.2015 durch Korrekturen herausgefallen.

2.3.2. Baulückenbörse

Die auf der städtischen Homepage installierte Baulückenbörse erfreute sich von der Nachfrageseite her hoher Beliebtheit, jedoch wurden kaum Baulückenangebote eingestellt. Zurzeit sind dort keine Grundstücke mehr zu finden. Der Nachfragedruck ist enorm.

In die Baulückenbörse können nicht nur unbebaute Grundstücke sondern auch leerstehende Gebäude aufgenommen werden. Eventuell auftretende rechtliche Konflikte in Bezug auf die Ausübung maklerähnlicher Tätigkeiten wurden geprüft und ausgeschlossen.

2.4. Neuordnung in Bestandsquartieren

2.4.1. Weinsteige/ Saarstraße/ Klemsenstraße, Unterjesingen

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden mögliche Neuordnungskonzepte mehrfach erörtert. Auf Grundlage der Gespräche wurde eine Entwurfsplanung für das gesamte Quartier ausgearbeitet, die mehrmals mit den Eigentümern besprochen wurde. Die Planung wurde an einigen Punkten auf Grund der Gesprächsergebnisse überarbeitet, das grundsätzliche Entwurfskonzept wurde aber beibehalten. Die weiterentwickelte Planung war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung und der Auslegung. Mittlerweile wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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. Alte Landstraße, Weilheim

An der Alten Landstraße in Weilheim ist es gelungen im Zusammenhang mit einem Erbfall eine größere Lücke in der Bebauung an der Straße zu schließen. Dabei konnten Grundstücke entwickelt werden, die im Eigentum mehrerer Personen bzw. Eigentümergemeinschaften waren. Die Stadt hat hier bzgl. der baurechtlichen Möglichkeiten beratend zur Seite gestanden. Entwickelt wurden die Grundstücke von privater Hand.

3. Ausblick

3.1. Leerstandsaktivierung

In der letzten Zeit gab es Berichte in den Medien über Leerstände von Häusern und Wohnungen in Tübingen. Das vielfältige Echo in der Öffentlichkeit war Grund für die Stadtverwaltung diese Thematik näher zu beleuchten.

Die Ergebnisse des Zensus vom 09.05.2011 weisen für Tübingen eine Leerstandsquote von 3,9 % aus. Das sind 1.651 leerstehende Wohnungen. Ein Vergleich mit Städten gleicher Größe oder größer zeigt, dass bis auf Ausnahme von Heilbronn alle Städte eine niedrigere Leerstandsquote als Tübingen haben. Die Zahlen des Zensus 2011 wurden vom Sachgebiet Statistik der Universitätsstadt Tübingen überprüft und korrigiert. Dabei wurden 1.452 Wohnungen als leerstehend festgestellt, was einer Leerstandsquote von 3,4 % des damaligen Wohnungsbestands entsprach. Auch diese Quote stellt einen überdurchschnittlichen Leerstand dar.

Ein Teil dieser hohen Zahl ist durch den während der allgemein üblichen Fluktuation entstehenden nur übergangsweisen Wohnungsleerstand begründet. Dies dürfte in einer Universitätsstadt mit hohem Studierendenanteil eine eher überdurchschnittliche Rolle spielen. Bei einer durchschnittlichen Umzugsquote von 15 Jahren ergibt sich ein ständiger und nicht zu beeinflussender Leerstand von rund 600 Wohnungen. Zählt man darüber hinaus die Zahl der durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen leerstehenden Wohnungen (statistisch etwa 1% und damit etwa 400 Wohnungen) dazu, so verblieben ungefähr 450 Wohnungen, deren Leerstand aus anderen Gründen herrührt. Eine Aktivierung

auch nur eines Teiles dieser Wohnungen könnte einen kleinen Beitrag zur Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten.

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 gerade einen Entwurf für eine Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, mit der auch gegen Leerstand vorgegangen werden kann.

3.2. Kostengünstiger Wohnraum

Wie auch schon im Wohnraumbericht 2014 ausgeführt, ist die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot und das Mietniveau wird als sehr hoch eingeschätzt. Für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen ist dabei folgendes besonders ausschlaggebend:

- Der Bestand an Sozialwohnungen hat leicht abgenommen.
- Die erkennbar größten Probleme sich mit Wohnraum zu versorgen, haben Personengruppen mit besonderem Bedarf, z. B. Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, Obdachlose, Alleinerziehende, Migrantenhaushalte und große Familien. Für diese Gruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert.
- Mit den vorgenannten Bevölkerungsgruppen konkurrieren studentische Wohngemeinschaften um preisgünstige Mietwohnungen. Diese sind jedoch oft solventer und stechen einkommensschwache Gruppen in der Bewerbung um die Wohnungen aus.

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.

Als ein großer Kostentreiber wurde u. a. die Herstellung von bisher baurechtlich notwendigen Stellplätzen in hoher Zahl gesehen. Um in Zukunft die Zahl der notwendigen Stellplätze verringern zu können, wird zurzeit eine Stellplatzsatzung erarbeitet.

3.3. Konsequenzen des demografischen Wandels

Ein wichtiger Aspekt des demografischen Wandels ist eine älter werdende Gesellschaft, die ganz andere Ansprüche an die baulich-räumlichen Strukturen hat. Dazu kommt noch, dass durch Zuwanderung unsere Gesellschaft bunter werden wird. Andere Lebensstile werden andere bauliche Strukturen nachfragen. Auf dies gilt es sich als Kommune vorzubereiten. Die notwendigen Änderungen der baulich-räumlichen Strukturen im Innenbereich müssen im Rahmen der Innenentwicklung vorgenommen werden. Neben der Anpassung der Gebäude an die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen steht hierbei die adäquate Veränderung des Wohnumfelds sowohl in gestalterischer als auch infrastruktureller Hinsicht im Fokus.

Bislang unberücksichtigt bei der Betrachtung der Wohnraumsituation in Tübingen ist das Potenzial, das sich aus dem demografischen Wandel ergibt. Auch wenn Tübingen eine sehr junge Stadt mit überdurchschnittlich vielen jungen Menschen ist, so gibt es auch bereits heute Quartiere, die von einer Überalterung der Bewohnerschaft betroffen sind. Dies führt mittelfristig dazu, dass aus dem Bestand weitere Wohnraumpotenziale zur Verfügung stehen. Um zu klären, ob es sich um signifikante Potenziale handelt, wird sich die Verwaltung mit diesem Thema verstärkt auseinander setzen.

3.4. Innenentwicklung und Außenentwicklung

Nach wie vor ist Tübingen eine wachsende Stadt, und allen Prognosen nach wird sie es bis weit ins nächste Jahrzehnt hinein bleiben. Tübingen gilt als lebenswert und attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen. Grob geschätzt muss bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts Wohnraum für ungefähr 9.000 Personen (Zuzüge + „Verdrängung“ durch Rückgang der Belegungsdichte) hergestellt werden. Um diesem Bevölkerungszuzug den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muss die bauliche Innenentwicklung weiter vorangetrieben werden. Über innerörtliche Potenziale (inkl. Baulücken) kann

vermutlich bis dahin Wohnraum für ca. 3.200 Bewohner bereitgestellt werden. Durch die konsequente Innenentwicklung der letzten 20 Jahre sind mittlerweile kaum mehr innerörtliche Potenziale vorhanden, bzw. bleiben nur noch welche mit hohen Entwicklungshürden übrig. D. h. in der Konsequenz, dass bis dahin für mindestens 5.800 Personen Wohnraum im Außenbereich geschaffen werden muss. Dies kann durch eine maßvolle Erweiterung in den Ortschaften und durch die Entwicklung des Saibens, der letzten großen Potenzialfläche Tübingens im Außenbereich, geschehen. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden gerade hierfür die Grundlagen gelegt.

Auch innerörtliche Gewerbeflächen sind mittlerweile sehr knapp. Durch immer wieder große Anstrengungen ist es zwar bis jetzt gelungen vor allem Erweiterungswünschen ansässiger Firmen mit der Innenentwicklung nachzukommen. Jedoch wird dies in absehbarer Zeit ohne die Bereitstellung von Flächen im bisherigen Außenbereich nicht mehr gelingen.