

Südliches Stadtzentrum



Vorbereitende Untersuchungen
nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB



Tübingen
Universitätsstadt

2013

Impressum

Vorbereitende Untersuchungen
nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB

für den Bereich
„Südliches Stadtzentrum“

Anlage 7 zur Vorlage 108/2013

Herausgeber: Universitätsstadt Tübingen

Auftragnehmer: **die STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart



FRIEDER HARTUNG
URBANE PROJEKTE & KONZEPTIONEN
Möhringer Straße 60
70199 Stuttgart

Bearbeitung: Thomas Wirth
 Erika Hasert
 Silke Vohl

Frieder Hartung

Druck Umschlag und Innenteil:
Reprostelle / Hausdruckerei

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	2
1.1	Auftrag	2
1.2	Anlass / Problemstellung	2
2	Verfahren	3
2.1	Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches und allgemeine Zuwendungsbestimmungen	3
2.2	Ablauf der Sanierung nach dem Baugesetzbuch	4
2.3	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Integriertes Entwicklungskonzept	8
4	Bestandsaufnahme & Städtebauliche Analyse	13
4.1	Angaben zum Untersuchungsgebiet	13
4.2	Gebäudezustand	14
4.3	Nutzungsstruktur	15
4.4	Stadtbild	16
4.5	Erschliessung und Öffentlicher Raum	17
5	Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	18
5.1	Beteiligung der Bürger	18
5.2	Weitere Hinweise der Beteiligten	22
5.3	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)	26
6	Städtebauliche Neuordnung	28
6.1	Schwerpunkte der Erneuerung – Neuordnungskonzept	28
6.2	Wesentliche Massnahmen	31
6.3	Sanierungsziele	32
6.4	Kosten und Finanzierung der Massnahmen	33
7	Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	35
7.1	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	35
7.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	36
7.3	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	41
7.4	Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	42
8	Anhang	44

1 Vorwort

1.1 Auftrag

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen vom 14. Mai 2012 wurden für das Gebiet „Südliches Stadtzentrum“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme bzw. Stadtumbaumaßnahme werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Grundlage erarbeitet, auf welcher die weiteren Entscheidungen und Maßnahmen zur Entwicklung und Erneuerung des Gebietes "Südliches Stadtzentrum" in Tübingen getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Vortrag im Gemeinderat und dem Satzungsbeschluss voraussichtlich am 22. April 2013 abgeschlossen.

1.2 Anlass / Problemstellung

Das Untersuchungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ umfasst wesentliche Funktionsbereiche der Tübinger Innenstadt. Diese sind u.a. durch deutliche Funktions- und Gestaltungsmängel gekennzeichnet. In der Folge war festzustellen, dass die Qualität von Wohngebäuden, Handelseinrichtungen und Aufenthaltsbereichen nicht als dem Standort angemessen beurteilt werden konnte.

Im Rahmen eines integrierten Handlungsprogramms erarbeiten die Beteiligten die Grundlagen für eine umfassende Aufwertung des südlichen Stadtzentrums. Dieses Vorhaben schließt die Neuorganisation des Verkehrs, die Neugestaltung der öffentlichen Räume sowie die bauliche Entwicklung von Schlüsselgrundstücken mit ein.

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Quartiers an der Schnittstelle zwischen Südstadt und historischer Altstadt mit den verkehrlichen Verflechtung von öffentlichem Verkehr, motorisiertem Verkehr, Fußgänger und Radfahrern sowie der Vielzahl zentrenrelevanter Funktionen wurde mit dem Antrag und der Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Grundlage geschaffen, um wichtige städtebauliche, funktionale und gestalterische Verbesserungen im Gebiet auch mit finanziellen Anreizen zu initiieren und zu unterstützen.

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungs- bzw. Entwicklungskonzeptes und eines Maßnahmenkonzeptes
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Maßnahme hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie
- Empfehlungen zur Durchführung der Maßnahme.

2 Verfahren

2.1 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches und allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Grundlagen für die Zuwendung sind das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) und die allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (VwV-StBauFR) vom 03. Februar 1997, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23.11.2006.

Der Zuwendungsgegenstand ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme / Stadtumbaumaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164 bzw. 171 a - 171 d BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme). Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden. Die Maßnahme ist als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme räumlich begrenzt:

- während der "vorbereitenden Phase" auf das abgegrenzte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen,
- während der "weiteren Vorbereitung" und "Durchführung" auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet,
- und gegebenenfalls auf dazugehörige Ersatz- und Ergänzungsgebiete, wobei bestimmte Einzelmaßnahmen auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen können.

Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 01.01. des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmalig in das städtebauliche Förderprogramm aufgenommen ist. Ausnahmen sind möglich, sofern die zuständige Stelle diese Ausnahmen zugelassen hat. Der Zuwendungszeitraum endet mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung, soweit die für die Programmaufstellung zuständige Stelle nichts anderes bestimmt.

Zuwendungsempfänger ist ausschließlich die Stadt. Sie kann die Fördermittel zusammen mit ihrem eigenen Teil auch für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt.

Die Universitätsstadt Tübingen hat mit der Vorlage dieses Berichtes die vorbereitende 1. Phase abgeschlossen.

2.2 Ablauf der Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1

Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte / Entwicklungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

2.3 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

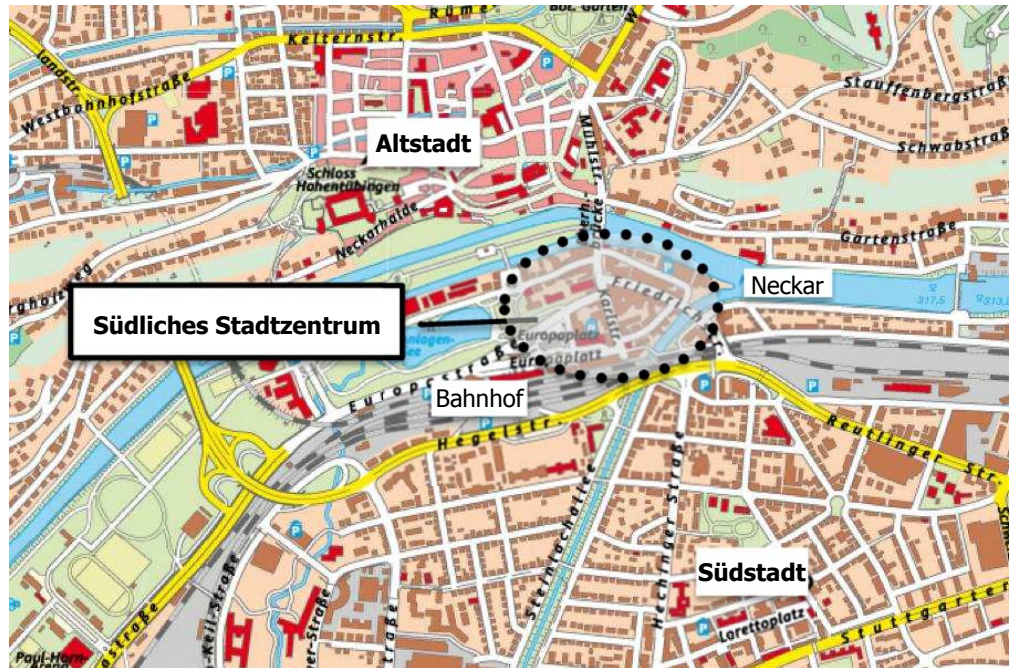
Universitätsstadt Tübingen - Untersuchungsgebiet "Südliches Stadtzentrum"



3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Lage innerhalb der Stadt

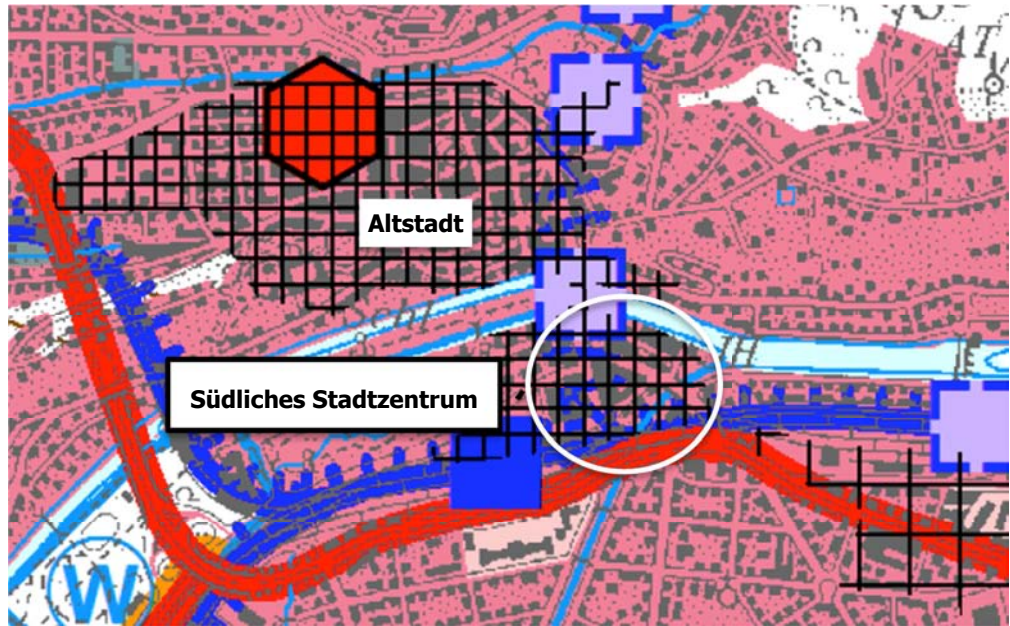


Quelle: Universitätsstadt Tübingen, www.stadtplan.tuebingen.de

Das südliche Stadtzentrum befindet sich in zentraler Lage inmitten der Universitätsstadt Tübingen und stellt damit den südlichen Teil der Innenstadt dar. In seiner räumlichen Ausdehnung wird das Quartier nach Süden durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnanlagen und die B28 sowie im Norden durch den Neckar begrenzt. Westlich schließen Grünflächen mit dem Anlagensee an, während östlich der Verlauf des Zuflusses der Steinlach bzw. die Verbindung B28/Friedrichstraße den Übergang zu dem anschließenden Wohnbereich markiert.

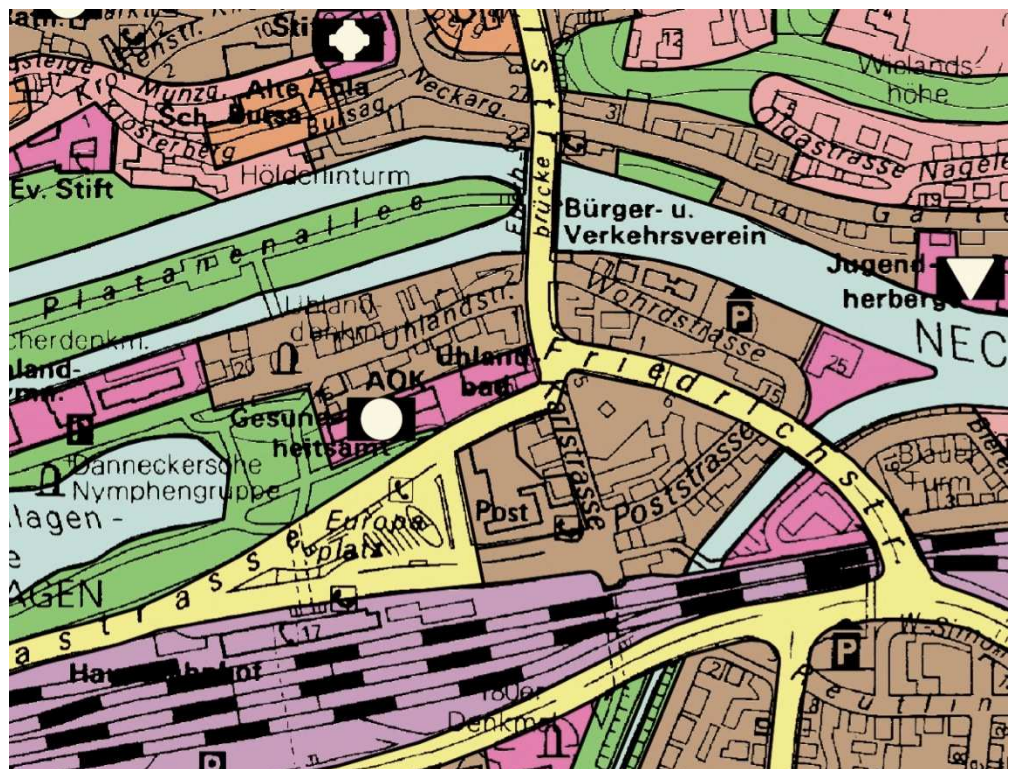
Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2012 ist das südliche Stadtzentrum als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet. Die darüber liegende Schraffur weist einen Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VBG) in der Entsprechung als zentraler Versorgungsbereich aus. Die blauen, nach Norden führenden Markierungen stellen die Neubautrasse für Schienenverkehr samt einem Bahnhof / Haltepunkt gemäß dem Vorschlag der Machbarkeitsstudie RegionalStadtBahn dar.



Quelle: Raumnutzungskarte des Regionaplanentwurfs 2012, Regionalverband Neckar-Alb

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 11.09.2009 ist der im Rahmen der Grobanalyse untersuchte Bereich als gemischte Baufläche gekennzeichnet.



Quelle: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

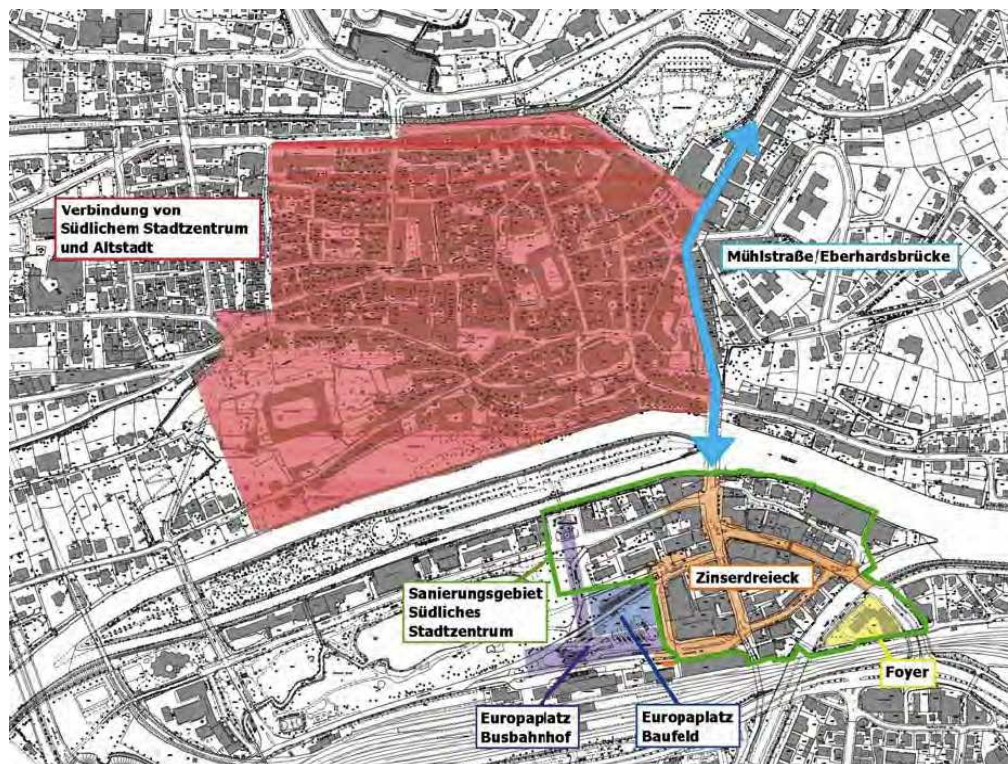
3.2 Integriertes Entwicklungskonzept

Die Universitätsstadt Tübingen hat mit einem integrierten, städtebaulichen Konzept die Grundlage für eines der bedeutsamsten Projekte der Stadtentwicklung in Tübingen der nächsten Jahre dargestellt. Schwerpunkte der umfassenden Aufwertung des südlichen Stadtzentrums bilden die Neuorganisation des Verkehrs, die Neugestaltung der öffentlichen Räume sowie die bauliche Entwicklung von Schlüsselgrundstücken. Das gesamte Vorhaben ist in verschiedene Teilprojekte untergliedert:



Eigene Grafik

Das umfangreiche Handlungsprogramm stellt für die Stadt eine finanzielle und logistische Herausforderung dar, die durch die Kombination verschiedener Finanzierungsquellen, eine stringente Steuerung und Koordination der Teilprojekte unter Einbindung von fachlicher Unterstützung und lokaler Expertise aus der Bürgerschaft bewältigt werden soll.



Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Präsentation Informationsveranstaltung am 9. Oktober 2012

Bürgerbeteiligung

Die Stadt lädt die Bürger ein, sich an der Umgestaltung des südlichen Stadtzentrums zu beteiligen. Den Auftakt bildete eine ausführliche Vorstellung des gesamten Vorhabens auf einer Informationsveranstaltung am 9. Juni 2011. Daraufhin folgte am 16. Juli 2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt in der eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Europaplatz im Mittelpunkt stand. Parallel wurden Runde Tische mit Vertretern der Wirtschaft, der städtischen Betriebe, Vertretern von Initiativen, Anwohnern und Interessierten aus der Bürgerschaft zu den Themenbereichen

- Europaplatz – Busbahnhof
- Europaplatz – Baufeld
- Zinserdreieck
- Verbindung von „Südlichem Stadtzentrum“ und Altstadt

eingerrichtet, um die weitere Planung zu begleiten.

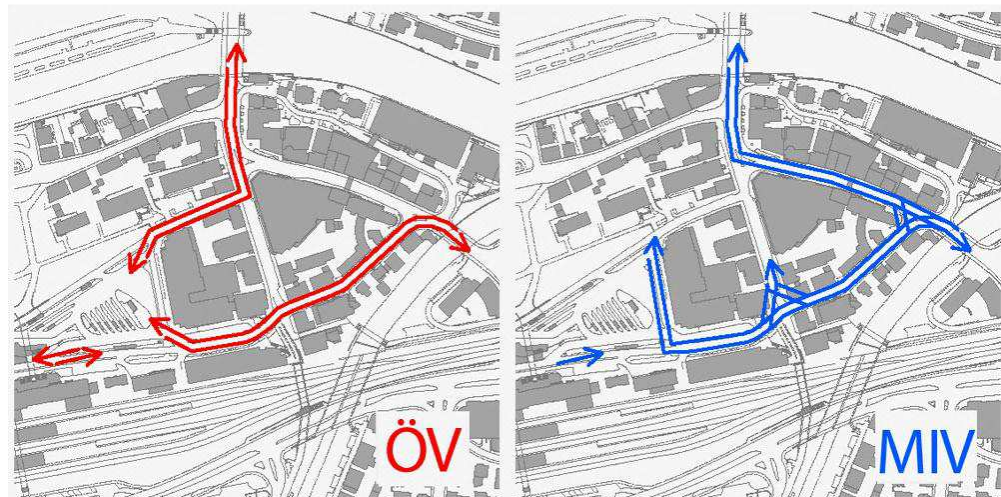
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand am 26. Juni 2012 in der Mensa in der Uhlandstraße in Tübingen eine Informationsveranstaltung zur anstehenden Sanierung statt, zu der alle Eigentümer, Mieter und Pächter aus dem Untersuchungsgebiet eingeladen waren. Dabei wurden die Anwesenden über den aktuellen Planungsstand im südlichen Stadtzentrum informiert. Neben dem Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem BauGB wurden die Planungen zur Änderung der Verkehrsführung im Untersuchungsgebiet sowie vorgesehen Bauabläufe ausführlich erläutert.

Zur Koordinierung und Steuerung der verschiedenen Teilaufgaben wurde mit Frau Sawyerr von Seiten der Stadt eine zentrale Projektleitung und Ansprechpartnerin installiert.

Begleitend können sich Beteiligte und Interessierte über den Internetauftritt der Stadt unter www.tuebingen.de/zenstrumsued über Veranstaltungen, Ergebnisse, den Stand der Planung und Umsetzung sowie die entsprechenden Beschlüsse informieren.

Verkehrliche Umgestaltung

Der 2009 gefasste Beschluss zur Änderung der Verkehrsführung im Südlichen Stadtzentrum bereitet die Neuorganisation der Verkehrsströme vor. Künftig sollen alle Busse direkt von Süden kommend durch die Poststraße zum Hauptbahnhof und vom Hauptbahnhof direkt über das Trautweineck nach Norden geführt werden. Damit entfällt die „Einbahnschleife“ durch die Post- und Friedrichstraße. Dieser Beschluss beinhaltet weiterhin die Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes in diesem Zusammenhang. Zielsetzung ist eine Optimierung der Wegebeziehungen und Vernetzung der Flächen für Fußgänger und Radfahrer. Weiter soll die Aufenthaltsqualität im Quartier durch erhebliche Investitionen in eine barrierefreie, qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume unterstützt und damit eine qualitative und funktionale Aufwertung dieses innerstädtischen Quartiers erreicht werden.



Quelle: Universitätsstadt Tübingen, www.tuebingen.de/zentrumsued/1356.html



Quelle: Universitätsstadt Tübingen, www.tuebingen.de/Bilder/vorentwurf_zinserdreieck.jpg

Kernstück der Planung ist die Neuorganisation des Bus- und motorisierten Individualverkehrs sowie die Aufwertung der Friedrichstraße durch Reduktion der Fahrbahn und die Verbreiterung der Gehwege. Begleitend erfolgt die Umwandlung der Karlstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich vom Uhlandbad bis zur Poststraße mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer sowie ausreichend Flächen zum Auf-

enthalt. Weiterhin soll eine möglichst direkte und flächensparsame Führung des motorisierten Individualverkehrs und eine Beschleunigung des Busverkehrs mit der Planung verfolgt werden. Der Busverkehr zum Hauptbahnhof wird künftig nicht mehr durch die Friedrich- sondern über die Post- und Europastraße geleitet, Autos können die Post- und Friedrichstraße künftig in beide Richtungen befahren.

Nach Beauftragung eines Vorentwurfs für das Projektgebiet Zinserdreieck mit verschiedenen Varianten der Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen wird im Jahr 2013 die Entwurfsplanung entwickelt.

Die Umgestaltung des Zinser-Dreiecks beginnt mit dem ersten Bauabschnitt in der Poststraße im März 2013. Dazu wird die bestehende Einbahnstraßenregelung aufgehoben, eine neue Abbiegespur geschaffen und die Beläge im Straßen- und Gehwegbereich erneuert. Die Planung für die nächsten Bauabschnitte in der Karl- und Friedrichstraße werden aktuell vorangetrieben.

Europaplatz

Der Europaplatz mit dem Zentralen Omnibusbahnhof und das gesamte Bahnhofsumfeld sollen neu geordnet, aufgewertet und hochwertig umgestaltet werden. Dazu wurde bereits 1998 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt und die Überarbeitung des 1. Preises 2000 durch den Gemeinderat beschlossen. Die aktuellen Bemühungen um die Entwicklung des Standortes halten an diesen Rahmenvorgaben fest. Dies wurde bei einer Planungswerkstatt mit allen Beteiligten 2011 bestätigt. Gemeinsam mit dem Runden Tisch Europaplatz Baufeld wurden Parameter zur baulichen Nutzung der künftig nicht mehr durch den Busbahnhof genutzten, frei werdenden Flächen entwickelt. Diese wurden durch eine von der Stadt in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie in städtebauliche Szenarien umgesetzt.



Quelle: Universitätsstadt Tübingen

Anhand dieser ersten Vorentwürfe wurde die Vereinbarkeit von funktionalen und gestalterischen Ansprüchen überprüft und die Varianten im Rahmen eines runden Tisches u.a. mit Einzelhandelsvertretern diskutiert.

Als ein zentrales Ergebnis der Gespräche soll das räumliche Angebot für den Einzelhandel eine Konkurrenzsituation gegenüber der Altstadt vermeiden. Ungeachtet dessen ist durch die Kombination von gastronomischen Angeboten, Dienstleis-

tungen, Wohnen und sozialen und kulturelle Nutzungen eine vielseitige und tragfähige Nutzungsstruktur geplant, die der zentralen Lage Rechnung trägt und unterschiedliche Nutzungsinteressen in einem räumlichen Zusammenhang vereint. In einer Nutzungseinheit sollen durch die räumliche Konzentration von Angeboten unter sozialer Trägerschaft (Haus der Familie) Kompetenzen gebündelt und Synergien geschaffen werden durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur oder einer zentralen Anlaufstelle für Ratsuchende. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage auf dem Baufeld untergebracht werden. Städtebaulich entsteht durch das Zusammenspiel eines breiten Nutzungsspektrums, klarer Raumkanten und einer hochwertig gestalteten Aufenthaltsfläche im Innenraum ein städtebauliches Gefüge mit hoher Urbanität und somit ein attraktives Eingangstor nach Tübingen.

Die nächsten Schritte zur Entwicklung des Baugrundstücks sehen die Vorbereitung eines kompetitiven Planungsverfahrens auf Basis der vom runden Tisch entwickelten Eckpunkte zur Baustruktur, der Baudichte, dem Nutzungsmix, der städtebaulichen Einbindung und Wegevernetzung sowie der Verkehrserschließung und Anlieferung vor. Zur Sicherstellung einer integrierten Entscheidungsvorbereitung und abgestimmten Herangehensweise sollen die Ergebnisse der runden Tische „Europaplatz ZOB“, „Europaplatz Baugrundstück“ und „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“ zusammengeführt und die Empfehlungen im Gemeinderat erörtert werden. Im Anschluss an die Durchführung eines kompetitiven Verfahrens soll die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Vermarktung der Grundstücke erfolgen.

Foyer-Areal

Das Foyer-Areal / Grundstück Friedrichstraße 12 stellt einen wichtigen Baustein der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des südlichen Stadtzentrums dar. Mit Beginn des Jahres 2011 konnte das Grundstück mit der lange Jahre das Stadtbild im negativen Sinne prägenden Bauruine an der Blauen Brücke durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt (WIT) erworben werden und die Planung für die weiteren Schritte zur Neuentwicklung des Areals vorangebracht werden. Kern der künftigen Nutzung des Foyers soll nach Willen der kommunalen Gremien und des Aufsichtsrats der WIT eine Hotel- und Mischnutzung bilden.

Zur Beseitigung der baulichen Anlagen (Gebäude aus den 50er Jahren und nicht fertig gestellter Rohbau eines Konzerthauses) auf dem Grundstück wurde ein Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen WIT als Eigentümer und Stadt vorbereitet und durch den Gemeinderat im April 2012 beschlossen. Durch den Abbruch im Sommer 2012 wurde bereits ein bedeutender städtebaulicher Missstand im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme beseitigt.

Zur weiteren Vertiefung und Überprüfung der Anforderungen an eine Hotelansiedlung wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses sieht gute Ausgangsbedingungen für die Realisierung eines Hotels an diesem Standort aufgrund der hohen Sichtbar- und Erreichbarkeit, der Nähe zur Innenstadt, steigenden Übernachtungszahlen, dem Spannungsverhältnis von hoher Verkehrsintensität und dem Freiraumpotential der Steinlach. Vorgeschlagen wird ein Hotelkonzept einschließlich Restaurant und Veranstaltungsbereich in Zwei- bis Drei-Sterne Bereich.

Die Ausschreibung des Grundstücks für die Hotelnutzung ist über ein mehrstufiges Bewerbungsverfahren erfolgt, welches einem Verhandlungsverfahren nach VOF entspricht. Teilnehmen konnten Konsortien aus Investor, Betreiber und Ar-

chitekt die sich auf eine Grundstücksoption zur Entwicklung ihres Projektes bewarben. Die nicht vom Hotel benötigten Grundstücksanteile werden separat vermarktet, um hier eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu realisieren.

4 Bestandsaufnahme & Städtebauliche Analyse

4.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen deckt große Teile des gleichnamigen südlichen Stadtzentrums ab, das sich zwischen Neckar und den Gleisanlagen ausbreitet.

- Größe des Untersuchungsgebietes: 8,83 ha
- Einwohnerzahl Untersuchungsgebiet: ca. 290

Charakteristische Merkmale

Das südliche Stadtzentrum ist geprägt von stadtbildprägenden Gebäuden und verkehrlicher Infrastruktur. Diese sind für die Funktion und Identität des Gebietes von entscheidender Bedeutung. Dazu zählen das ehemalige Offizierskasino an der Einmündung der Steinlach in den Neckar, die Brücke über die Gleisanlagen als verkehrliche Verbindung zwischen Innenstadt und der tangierenden Bundesstraße 28, die bis vor kurzem weithin sichtbare Bauruine an der Blauen Brücke, der Hauptbahnhof mitsamt Vorplatz sowie dem davon westlich anschließenden Park rund um den Anlagensee.

Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Quartieren und Funktionen

Der Untersuchungsbereich stellt eine hoch frequentierte Schnittstelle zwischen Bahnhof und Altstadt oder großräumiger betrachtet zwischen Südstadt und dem übrigen Stadtgebiet dar. Diese wörtliche „Brückenfunktion“ kristallisiert sich an der Eberhardsbrücke, die den Eingang zur touristisch bedeutenden Altstadt für Fußgänger, Fahrradfahrer und Busse sowie für den motorisierten Individualverkehr in nördlicher Richtung bietet. Das hohe verkehrliche Aufkommen zwischen den Polen B28, Eberhardsbrücke und Bahnhof zeugt von der besonderen Bedeutung dieser Lage. Allerdings ist die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht auf die starke gleichmäßige Beanspruchung durch Fußgänger, Radfahrer, Busse, Autos und LKW ausgelegt. Neben zu beobachtenden, wiederkehrenden Konflikten im öffentlichen Raum zwischen den verschiedenen Verkehrsarten ist das Sicherheitsempfinden und die Übersichtlichkeit in diesem Bereich stark eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund stellt die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Verkehrssituation (fließend und ruhend) eine Kernaufgabe bei der Erneuerung des Gebietes dar. Die Aufwertung der Tübinger Innenstadt erstreckt sich über das südliche Stadtzentrum hinaus auf die durch den Neckar räumlich getrennte Altstadt. Im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ werden in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren

Maßnahmen zur funktionalen Stärkung und teilweisen Neugestaltung umgesetzt. Mit der Einbindung der Händler und Akteure auf beiden Seiten über einen runden Tisch wird auf die ausgeglichene Entwicklung und Vernetzung beider Gebiete hingewirkt

4.2 Gebäudezustand

Der untersuchte Bereich zeichnet sich durch eine hohe Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung aus. Bauliche Potentiale zur Nachverdichtung oder Neuordnung sind so gut wie nicht vorhanden. Daher stellt die qualitative und energetische Bestandsentwicklung ein vordringliches Ziel für die beabsichtigte städtebauliche Erneuerung in diesem Bereich dar. Folgende Missstände sind im Zuge der Betrachtung der Bausubstanz festgestellt worden.

- Energetische Mängel an der Gebäudehülle durch ungenügende oder fehlende Wärmeschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster, Dächer und Fassaden.
- Gestaltungsmängel an der Fassade konzentrieren sich räumlich insbesondere auf den Bereich der Wöhrdstraße. Dies sind zum einen nicht mehr zeitgemäße Fassadenmaterialien wie Betonplatten und Eternitplatten. Zum Anderen häufen sich in diesem Bereich abweisende Fassadenteile wie Rolltore oder geschlossene, fensterlose Fassaden, die verputzt oder vorgehängt sind.
- Der Stadtraum in der Wöhrdstraße zwischen der Passage und dem Parkhaus ist geprägt von nicht klar definierten Funktionsbereichen sowie einer Gebäudesprache, die große Brüche aufweist. Die sehr heterogenen Baukörper weisen neben einer unterschiedlichen Höhenentwicklung und verschiedenen Gebäudebreiten in ihrem Volumen und in ihrer Stellung kaum Bezug zueinander auf. Hinzu kommt der in die Jahre gekommene Übergang vom Parkhaus zum Kaufhaus Müller, der die räumliche Achse unterbricht sowie ein Gebäude das durch Stellung, Dachform und Volumen im großen Gegensatz zu den übrigen Bauten in Erscheinung tritt.

Im Hinblick auf ihre Gesamterscheinung wurden die insgesamt ca. 69 Gebäude oder Teile von Gebäuden im Gebiet einzelfallabhängig einer Beurteilung unterzogen. Dabei wurde anhand von Indikatoren (Abnutzung oder sonstige Alterungserscheinungen, Grad der Unversehrtheit, verwendete Materialien, etc.) ihr äußerer baulicher Zustand eingeschätzt, durch den sich Rückschlüsse auf den Modernisierungsbedarf ziehen lassen. Im Ergebnis stellt sich dies wie folgt dar:

- Ohne oder nur geringe Mängel: 27 Gebäude (ca. 39 %)
- Teilweise Mängel und Defizite: 29 Gebäude (ca. 42 %)
- Erhebliche Mängel und Defizite: 13 Gebäude (ca. 19 %)

Die baulichen Mängel und Modernisierungsrückständen sowie die vorangestellten energetischen und gestalterischen Unzulänglichkeiten, die in diesen Zahlen zum Ausdruck kommen, legen nahe, dass die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands eine bedeutende Aufgabe im Zuge des Umbaus darstellt.

4.3 Nutzungsstruktur

Gemischte Nutzungsstruktur

Das südliche Stadtzentrum stellt als zentraler Versorgungsbereich eine Ergänzung zur historischen Altstadt dar und ist mit dieser fußläufig verknüpft. Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt durch eine Mischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen findet hier seine Entsprechung. Allerdings soll im Zusammenhang mit der Zentralitätskennziffer von 106 für Tübingen als (Teil-)Oberzentrum, wie in der 2010 erstellten Markt- und Standortanalyse der BulwienGesa AG ausgewiesen, die Zentralität sowie die Kaufkraftbindung des lokalen Einzelhandels gestärkt und ausgebaut werden.

Insbesondere dem Handel kommt im Untersuchungsbereich eine bedeutende Rolle zu. Im Gegensatz zur kleinparzellierten Altstadt sind hier Einzelhandelsgroßflächen (Modehaus Zinser, Intersport Rappke, Kaufhaus Müller) vorhanden. Das Modekaufhaus Zinser prägt das Quartier durch flächenmäßige Dominanz und prägnante Lage. So wird beispielsweise im Tübinger Sprachgebrauch die Bezeichnung „Zinserdreieck“ für den Bereich zwischen Post-, Friedrich- und Karlstraße verwendet.

Der Untersuchungsbereich ist geprägt von einer hohen Arbeitsplatzdichte. Neben einer Vielzahl an Dienstleistern, Banken, Rechtsanwaltsbüros und Verwaltungen befinden sich gerade in der Uhlandstraße zahlreiche Arztpraxen sowie ein Ärztezentrum in der Karlstraße. An öffentlichen Nutzungen ist die Touristik-Information, das in einem denkmalgeschützten Gebäude befindliche Uhlandbad und das Jugendhaus Epple an der Kreuzung Post- und Karlstraße zu nennen. Komplettiert wird das vielfältige Angebot an Nutzungen durch Gaststätten und Hotelbetriebe betrieben.

Wohnen im südlichen Stadtzentrum

Trotz hoher Bautätigkeit wird nach wie vor ein insgesamt angespannter Wohnungsmarkt im gesamten Stadtgebiet von Tübingen konstatiert (siehe auch Wohnungsbericht 2010). Der Bedarf an Wohnraum ist u.a. gekennzeichnet durch einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs und eine hohe Nachfrage durch Studenten. Diese konkurrieren mit anderen Personengruppen mit besonderem Bedarf um preisgünstige Mietwohnungen. Die Wohnnutzung im Bereich des südlichen Stadtzentrums verteilt sich entlang der Uhland- und Friedrichstraße und mit Einschränkungen entlang der Karlstraße, vorwiegend in den Obergeschossen. Über das Wohnheim des Studentenwerks in der Poststraße hinaus ist studentisches Wohnen im Gebiet verbreitet. Die Uhlandstraße wiederum ist geprägt durch eine stabile Eigentümerstruktur die dort großflächige, selbstgenutzte Wohnflächen belegen.

Das Wohnen im südlichen Stadtzentrum steht in merklicher Konkurrenz zu gewerblichen und sonstigen Nutzungen und ist durch den innerstädtischen Standort und die Nähe zur Altstadt und wichtigen Funktionen einerseits attraktiv, andererseits vielfältigen, teils negativen Einflüssen ausgesetzt. Dazu zählen neben den Emissionen des Verkehrs die Geräuschkulisse innerhalb einer durch Passanten und Touristen hoch frequentierten Lage sowie nächtliche Ruhestörungen in der

Nähe von spätabendlichen Treffpunkten bestimmter Gruppen oder schlicht aufgrund der Lage an Wegebeziehungen zu oder von Lokalen und anderen nächtlich geöffneten Einrichtungen.

4.4 Stadtbild

Die Wahrnehmung und Identität des Quartiers macht sich in hohem Maße fest an der räumlichen Konfiguration von baulichen Strukturen, Straßenräumen, den vorgefundenen Nutzungen und ihrer Erscheinung wie auch den verschiedenen Funktionen des Gebietes. Die räumliche Wahrnehmung wird geprägt durch eine Reihe an historischen Gebäuden mit hochwertigem Erscheinungsbild, daneben befinden sich aber auch vereinzelt qualitativ hochwertige Gebäude neueren Datums, die gut eingebunden sind in die städtebauliche Struktur. Im Quartier finden sich zahlreiche Innenhöfe aber auch rückwärtige, private Bereiche für die Bewohner und Arbeitenden. Der Stadtraum zeichnet sich aus durch eine hohe Ablesbarkeit, die sich aus der Stellung der Gebäude, einer weitgehend gleichförmigen Höhenentwicklung und einer zumeist straßenbegleitenden Bebauung ergibt.

Diesen positiven Attributen gegenüber steht die Wahrnehmung eines Ortes mit hohen verkehrlichen Belastungen aufgrund seiner Lage an einer hoch frequentierten Schnittstelle zwischen Bahnhof und Altstadt oder großräumiger betrachtet zwischen Südstadt und dem übrigen Stadtgebiet, wie auch unter Punkt 4.5 *Verkehrliche Prägung* näher erläutert. Dieser Eindruck lässt sich u.a. festmachen an dem direkt angrenzenden Hauptbahnhof, dem zentralen Busbahnhof wie auch den diversen Wegebeziehungen die über die Steinlach, den Neckar oder die Bahnlinie das Gebiet mit den angrenzenden Stadtteilen verbinden.

Weitere Faktoren, die sich ungünstig auf die Wahrnehmung des Stadtbildes niederschlagen sind die teilweise sichtbaren baulichen und gestalterischen Mängel bei in die Jahre gekommenen Gebäuden. Die Kombination aus qualitativ geringwertigem Geschäftsbesatz in Teilbereichen und unattraktiven, öffentlichen Räumen mit hohem Versiegelungsgrad (z.B. Wöhrdstraße, Europaplatz) überschattet mitunter die vielen positiven Aspekte wie auch die noch unerschlossenen Potentiale des Gebietes. Ein wichtiger Schritt hin zu einer stärker positiven Wahrnehmbarkeit des Gebiets konnte durch den Abbruch der lange Jahre weithin sichtbaren Bauruine an der Blauen Brücke bereits umgesetzt werden.

Zu den großen Stärken des Gebietes gehören die unmittelbare Anbindung an die Grün- und Freiräume entlang des für Tübingen charakteristischen Neckars sowie dem Zufluss der Steinlach. Aber auch der Anbindung an die Parkanlage rund um den Anlagensee und zur Neckarinsel tragen zu der Lagegunst dieses Gebietes entscheidend bei. Das Potential dieser „Brückenfunktion“ kristallisiert sich in besonderer Weise an der Eberhardsbrücke, die den Eingang zur touristisch bedeutenden Altstadt für Fußgänger, Fahrradfahrer und Busse sowie bisher für den motorisierten Individualverkehr in nördlicher Richtung bietet und den Blick auf beide Seiten des Neckars freigibt.

4.5 Erschliessung und Öffentlicher Raum

Verkehrliche Prägung

Der südliche Bereich der Innenstadt übt als Eingangstor in die Altstadt eine hohe verkehrliche Erschließungsfunktion aus. Diese Bedeutung lässt sich ablesen durch

- Hauptbahnhof als zentraler Ankunft- oder Abfahrtsort für Bahnreisende
- Zahlreiche Buslinien, die das Gebiet den zentralen Busbahnhof ansteuernd oder von diesem kommend, durchfahren
- Erhebliches Verkehrsaufkommen im Bereich der Post-, Friedrich- und Karlstraße mit teils mehrspurigen Verkehrskorridoren
- Die für den Verkehr wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse Friedrichstraße – Eberhardsbrücke – Mühlstraße (für den Individualverkehr durchgängig nur in nördliche Richtung freigegeben)
- Die Brücken über die in Ost-West-Richtung parallel verlaufende Eisenbahntrasse und den Neckar, die den Straßenverkehr bündeln
- Die Unterführung unter den Bahngleisen als Fortführung der Karlstraße zur Anbindung der Südstadt an die Innenstadt
- Hohes Aufkommen an bewirtschafteten Stellplätzen. Das Neckar-Parkhaus stellt das bedeutendste Parkhaus für Besucher der Tübinger Innenstadt dar und ist durch seine baulichen Ausmaße im Stadtbild, insbesondere entlang des Neckars sehr prägnant. Eine weitere Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Post-Areals, tritt allerdings nach außen nicht in Erscheinung.

Zustand öffentlicher Raum

Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes unterscheidet sich deutlich gegenüber dem nördlichen Neckarufer mit der neu gestalteten Mühlstraße und den Gassen der Altstadt. Das Zusammenkommen von gestalterisch-ästhetischen Missständen und funktionellen Defiziten verweist auf die mangelnde Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Das Fehlen von durchgehendem, straßenbegleitendem Grün, insbesondere von Bäumen trägt sicher zu diesem Eindruck bei. Ohnehin ist das Gebiet gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie nicht gestaltete öffentliche wie private Flächen in großem Umfang. Mehrere Fußgängerbereiche und Stellplätze weisen in der Folge Instandhaltungsrückstände auf.

Die Gehwegbreiten sind dem hohen Aufkommen an Passanten nicht angemessen und werden stellenweise durch Werbemaßnahmen der Einzelhändler oder Außenbestuhlung von Gastronomen zusätzlich verengt. Aufgrund der hohen Geschäftigkeit zu Spitzenstunden kommt es in der Folge von mangelnder Übersichtlichkeit und dem Fehlen von sicheren Übergängen zu funktionalen Konflikten in Kreuzungs- oder Überquerungsbereichen.

Die prägende Stellung des motorisierten Verkehrs mit seinen Folgeerscheinungen (Lärm, Abgase, vermindertes subjektives Sicherheitsempfinden für andere Verkehrsteilnehmer) im Gebiet lässt sich auch an fehlenden Aufenthaltsmöglichkeiten wie z.B. geschützten platzartigen Aufweitungen oder Bänken zum Ausruhen ablesen. Eine Ausnahme bildet der Innenhof der Blockrandbebauung zwischen Euro-

Europaplatz und Karlstraße der jedoch aufgrund der mehrheitlich geschlossenen Fassaden im EG-Bereich wenig einladende Wirkung entfaltet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine räumliche Erlebbarkeit innerhalb des südlichen Stadtzentrums aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten kaum möglich ist. Die Flächen für Fußgänger und Radfahrer sind weder attraktiv gestaltet noch den funktionalen Anforderungen in vollem Umfang angemessen, die Straßenräume werden mehr als Transit- denn als Aufenthaltszonen wahrgenommen und die Standortqualität dieses Bereiches somit signifikant beeinträchtigt.

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Beteiligung der Bürger

Am 26. Juni 2012 fand in der Mensa in der Uhlandstraße in Tübingen eine Informationsveranstaltung statt, zu der alle Eigentümer, Mieter und Pächter aus dem Untersuchungsgebiet eingeladen waren. Diese eher schwach besuchte Veranstaltung steht in einer Reihe weiterer Veranstaltungen und öffentlicher Beteiligungsverfahren im Rahmen des Gesamtprojekts „Südliches Stadtzentrum“. Eine markante Auftaktveranstaltung hierzu fand bereits am 09. Juni 2011 statt. Am 16. Juli 2011 formierte sich dann die Planungswerkstatt Europaplatz. Weitere Informationsveranstaltungen folgten sowie die Einrichtung vier runder Tische zu den Teilprojekten Europaplatz (ZOB und Baufeld), Zinserdreieck und Verbindung von südlichem Stadtzentrum und Altstadt.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 26. Juni 2012 wurden die Anwesenden über den aktuellen Planungsstand der Stadt Tübingen informiert. Dabei wurden vor allem die Planungen zur Änderung der Verkehrsführung im Untersuchungsgebiet sowie vorgesehene Bauabläufe erläutert.

Außerdem wurde ihnen der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem BauGB ausführlich erläutert. Dabei wurde auch dargelegt, dass beabsichtigt ist, die Sanierungsbeteiligten schriftlich nach ihrer Einstellung zur Sanierung, nach ihren Wünschen und Vorstellungen zu befragen und dass sie dabei die Gelegenheit erhalten, sich noch darüber hinausgehend zu äußern, indem sie weitergehende Anregungen einbringen und Bedenken formulieren.

Die von den Sanierungsbeteiligten eingegangenen Anregungen und Bedenken finden sich zum Teil bereits in den konzeptionellen Grundzügen der vorliegenden Planung wieder. Darüber hinaus gehende Äußerungen werden nach Möglichkeit bei der Konkretisierung der Planung Berücksichtigung finden. Da eine erfolgreiche Sanierung nur im Konsens mit den Beteiligten erreicht werden kann, wird auch im weiteren Verfahren auf eine Beteiligung der Betroffenen großen Wert gelegt.

Ergebnisse der Befragung der Sanierungsbeteiligten

Anfang August 2012 wurde daraufhin jeder Gebäudeeigentümer von der STEG angeschrieben und gebeten, den beigegefügtten Fragebogen auszufüllen und zurückzureichen. Für die im Gebiet wohnenden Mieter und Pächter wurden die jeweiligen Fragebögen durch Mitarbeiter der Stadt Tübingen mit einem erläuternden Begleitschreiben in die Briefkästen eingeworfen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Fragebogenrücklauf der Eigentümer, bezogen auf die Anzahl der Gebäude mit 64 Prozent erfreulich hoch war, während von den ausgegebenen Wohnungsbögen nur einzelne wenige zurück kamen. Damit können aus den Antworten der Eigentümerbefragung durchaus Erkenntnisse gewonnen werden, während hinsichtlich der Wohnungen nur punktuelle exemplarische Aussagen gemacht werden können.

Rahmendaten Wohnungs- und Gebäudezustand

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,83 ha. Innerhalb dieses Gebietes wurden 70 Gebäude ermittelt. Die Eigentümer von 45 Gebäuden haben sich an der Befragung beteiligt und die Fragebögen zurück geschickt. Dies entspricht einem Anteil von rund 64 Prozent.

2/3 der erhobenen Gebäude befinden sich in Privateigentum. Dabei handelt es sich überwiegend um Eigentümergemeinschaften. Von weiteren neun Gebäuden (20 Prozent) sind die Eigentümer juristische Personen und sechs Gebäude (13,3 Prozent) befinden sich in öffentlichem Eigentum.

Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet wird weitestgehend von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der hohe Anteil an gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet lässt sich anhand der vorgefundenen Gebäudenutzungen quantifizieren. Bei lediglich sechs der 45 Gebäude, von denen die Fragebögen zurückgesandt wurden, handelt es sich um reine Wohngebäude. Dagegen liegt der Anteil der rein betrieblich genutzten Gebäude bei 42 Prozent (19 Gebäude). Weitere 42 Prozent (19 Gebäude) werden sowohl zu Wohnzwecken als auch betrieblich genutzt. Außerdem befinden sich im Untersuchungsgebiet ein reines Nebengebäude sowie zwei Gebäude mit einer anderweitigen Nutzung (Jugendhaus, Parkhaus).

Im Weiteren wurde versucht, die jeweilige Anzahl an Wohnungen bzw. Betriebsstätten in den einzelnen Gebäuden zu erfassen. Dabei konnte ermittelt werden, dass sich in den Gebäuden, über die entsprechende Informationen vorliegen, 62 Wohnungen befinden sowie in einem weiteren Gebäude 42 Studentenzimmer. Auffällig ist dabei, dass keine der vorhandenen Wohnungen leer steht. Bezogen auf die Gebäude mit Wohnnutzung liegt die durchschnittliche Wohnungszahl somit bei 2,5 Wohnungen je Gebäude.

Die Zahl der Betriebsstätten in den 38 Gebäuden mit gewerblicher Nutzung wurde von den Eigentümern mit insgesamt 137 angegeben. Dabei besteht jedoch der Eindruck, dass die Begriffsbestimmung „Betriebsstätte“ nicht immer eindeutig und zweifelsfrei von den Gebäudeeigentümern verwendet wurde. So gibt es laut Aussage der Gebäudeeigentümer in einzelnen Gebäuden bis zu 30 Betriebsstätten.

Gebäudezustand

Neben der aktuellen Gebäudenutzung galt ein besonderes Augenmerk dem Gebäudezustand. Dieser wurde anhand der Merkmale Dach, Fassade, Zugangs- und Außenbereich sowie Wärmedämmung erfasst. Es wurden jeweils vier Kategorien gebildet, die von technisch und optisch unversehrt bis erheblich beschädigt reichen.

Tabelle: Zustand der Gebäude		
Dach	45	
Optisch unversehrt, dicht	32	71%
Dach dicht, aber optische Mängel	7	16%
Dichtigkeit gefährdet	5	11%
Dach undicht	1	2%
Fassade / Mauerwerk	45	
Optisch unversehrt, ansprechend gestaltet	24	53%
Farbveränderungen	12	27%
Feuchte Stellen, Putzabplatzungen	7	16%
Großflächige Putzabplatzungen	2	4%
Zugangs- / Außenbereich	45	
Optisch unversehrt, gestaltete Fläche	20	44%
geringe optische Mängel	18	40%
Beschädigte Beläge, Unebenheiten	6	13%
Besch. Stützmauern, Standsicherheit gefährdet	1	2%
Wärmedämmung	45	
Ausreichend, zeitgemäß	8	18%
Vorhanden mit zu geringer Stärke	14	31%
Sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung	7	16%
Fehlende Dämmung	16	36%

Dach

Aus Sicht der antwortenden Gebäudeeigentümer verfügen rund 71 Prozent der Gebäude über ein dichtes, optisch unversehrtes Dach. Sie weisen keine Mängel auf. Bei 16 Prozent der Gebäude zeigt das Dach geringe Mängel. Darunter ist zu verstehen, dass das Dach zwar dicht und damit technisch unversehrt ist, optisch jedoch durch farbliche Veränderungen der Dacheindeckung oder ungleiches Verlegemuster Mängel zeigt. Bei weiteren 6 Gebäuden (13 Prozent) zeigt das Dach bereits erhebliche, in einem Fall gar substantielle Mängel. Das heißt, die Dachdichtigkeit ist zumindest gefährdet, einzelne Dachziegel können verschoben sein oder aber der Dachstuhl weist deutliche Schäden auf. Auch Dächer mit starkem Rostbefall der Dachentwässerung sind dieser Kategorie zugeordnet.

Fassade/Mauerwerk

Knapp die Hälfte aller Gebäude zeigt in diesem Bereich mehr oder weniger gravierende Mängel. So zeigen rund 27 Prozent aller Gebäude über die die entsprechenden Eigentümerangaben vorliegen vor allem alterungsbedingte gestalterische Mängel. Sieben weitere Gebäude (16 Prozent) weisen durch deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen oder flächig abgeplatzten Putz und Rissbildungen bereits erhebliche Mängel auf und bei zwei Gebäuden ist der Putz entweder großflächig abgeplatzt oder sie zeigen starke Feuchteschäden.

Zugangs- und Außenbereich

44 Prozent der untersuchten Gebäude sind mit Blick auf den Gebäudezugang und den Außenbereich ohne Mängel. Fast genauso viel Gebäude (40 Prozent) zeigen hier geringe, vorwiegend optische Mängel. Bei rund 15 Prozent der Gebäude sind die Mängel durchaus erheblich bis substantiell. Das bedeutet, dass hier Beläge beschädigt oder deutlich ungleich sind, die Zugänge weisen im Einzelfall starke Unebenheiten mit Pfützenbildungen auf.

Wärmedämmung

36 Prozent der untersuchten Gebäude verfügen über keinerlei Wärmedämmung. Weitere 16 Prozent der Gebäude weisen eine Wärmedämmung auf, die ihrer Funktion bei weitem nicht entspricht. So ist häufig die Stärke der Dämmschicht viel zu dünn oder die Wärmedämmung ist lückenhaft ausgeführt. Auch sind häufig wesentliche Gebäudeteile ungedämmt. Das bedeutet, dass bei gut der Hälfte der untersuchten Gebäude in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht. Die restlichen Gebäude verfügen entweder über eine dem aktuellen Standard entsprechende Wärmedämmung (18 Prozent) oder zumindest über eine funktionsgerechte, wenn auch nicht optimale Dämmung.

Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt zeigen die erhobenen Gebäude im Untersuchungsgebiet deutlichen Handlungsbedarf. Dies betrifft weniger den Bereich des Daches, als die übrigen Gebäudeteile, für die die Merkmale Fassade und Wärmedämmung stellvertretend stehen. Diese Beurteilung wird durch das Ergebnis der städtebaulichen Analyse, in die der Gebäudezustand auf Grund der Inaugenscheinnahme auch Eingang findet.

Mitwirkung

Im Rahmen der Befragung wurden die betroffenen Gebäudeeigentümer auch nach ihrer Einstellung zur Sanierung, d. h. nach ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die befragten Gebäudeeigentümer äußerten sich überwiegend positiv zur bevorstehenden Sanierung. So gaben die Eigentümer von 24 der 26 Gebäude, bei denen Handlungsbedarf besteht, an, dass sie sich dem Grunde nach vorstellen können, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen. Lediglich zwei Eigentümer antworteten auf diese Frage mit Nein, bei 18 Gebäuden sind keine Veränderungen erforderlich.

Diese grundsätzlich positiven Aussagen zur Mitwirkungsbereitschaft entsprechen jedoch nicht exakt den konkreten Absichten der Eigentümer in Bezug auf das Gebäude. So gaben 1/3 der Eigentümer von Gebäuden bei denen bauliche Verbesserungen durchgeführt werden sollten an, dass sie noch unentschlossen sind, ob sie bauliche Veränderungen durchführen werden. Dennoch kann festgestellt werden, dass gut die Hälfte der Eigentümer bereit ist,, ihr Gebäude zu modernisieren bzw. in drei Fällen auch abzubauen.

Insgesamt kann damit gezeigt werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer in ausreichendem Maße gegeben ist, um eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung zu erreichen. Dies gilt umso mehr als ein Schwerpunkt der insgesamt durchzuführenden Maßnahmen im Bereich des öffentlichen

Raumes liegt. Erfahrungsgemäß bewirken solche Vorleistungen der öffentlichen Hand regelmäßig, dass die privaten Gebäudeeigentümer in ausreichendem Maße mit ihren privaten Baumaßnahmen nachziehen.

5.2 Weitere Hinweise der Beteiligten

Im Rahmen der Befragung der Sanierungsbeteiligten wurde auch die Möglichkeit geboten, Anregungen, Wünsche oder Bedenken zu äußern, die über die formalisierten Erhebungsfragen hinausgehen. Sowohl von den Gebäudeeigentümern, die sich an der Befragung beteiligt haben, wie auch von einer Reihe von Betriebsinhabern liegen hierzu Antworten vor.

Aus Sicht sowohl der Eigentümer als auch der Betriebsinhaber liegt der Schwerpunkt der Nennungen unzweifelhaft auf dem Themenkomplex des ruhenden Verkehrs. Während die Eigentümer dazu tendieren, die Parkplatzsituation insgesamt zu bemängeln und damit auch ihre persönlichen Parkbedürfnisse anzusprechen, legen die Betriebsinhaber erwartungsgemäß mehr Gewicht auf den Bereich der Kundenparkplätze. So werden im Einzelfall auch ausdrücklich mehr Kurzzeitplätze gefordert.

An zweiter Stelle der Nennungen rangiert bei den Eigentümern die Gesamtproblematik Vermüllung, Vandalismus und Lärmbelästigung. Interessanterweise beziehen sich die Klagen über den Lärm bis auf eine Nennung nicht auf den Verkehrslärm, sondern vor allem auf die Lärmbelastung in den späten Abend- und Nachtstunden. Im Blickpunkt stehen dabei immer wieder jüngere Menschen und dabei vor allem das Jugendhaus und seine Besucher.

Bei den Betriebsinhabern spielt dieser Komplex keine so große Rolle. In allen Nennungen wird lediglich das Problem der Vermüllung bzw. des Vandalismus thematisiert. Stattdessen kommt in Äußerungen der Betriebsinhaber dem Themenbereich Verkehrsführung bzw. Verkehrsplanung ein deutlich größeres Gewicht zu. Das Spektrum der Antworten reicht dabei von Pauschalkritik an der Tübinger Verkehrsplanung insgesamt bis hin zu konkreten Vorschlägen bzw. Forderungen wie z. B. das Offenhalten von Europastraße, Karlstraße und Eberhardsbrücke.

Ebenfalls zu diesem Themenkomplex gehören die Forderungen nach ausreichender Gehwegbreite für Fußgänger und zu der Konfliktsituation Fußgänger-Radfahrer. Insbesondere nicht ausreichende Fahrradabstellplätze bzw. die ungeordnete Situation am Eingang zur Uhlandstraße werden angesprochen.

Schließlich gibt es sowohl von den Eigentümern als auch von den Betriebsinhabern kritische Äußerungen über das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Vor allem die Wöhrdstraße wird hinsichtlich der fehlenden Aufenthaltsqualität deutlich kritisiert. Auch hier reichen die Antworten von Pauschalkritik bis zum konkreten Vorschlag, in der Wöhrdstraße beispielsweise Tempo 20 einzuführen.

Insgesamt kann man feststellen, dass durch die sanierungsbeteiligten Eigentümer bzw. Betriebsinhaber verbreitet die gleichen Spannungsfelder angesprochen werden, die sich auch im Rahmen der städtebaulichen Analyse herauskristallisiert haben. Lediglich beim Thema Verkehr weichen die Wünsche und Vorstellungen der Betriebsinhaber in einigen Punkten von den Lösungsvorschlägen der Stadt ab.

Die Bewohner im Untersuchungsgebiet

Mit den Gebäudeeigentümern und Betriebsinhabern wurden auch die Bewohner im Untersuchungsgebiet um Angaben zur Wohnung und zur Wohnzufriedenheit gebeten. Die Bewohner von 18 Wohnungen haben die per Postwurf übergebenen Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt, davon allein 13 aus der Uhlandstraße, je zwei von Wohnungen in der Karl- und in der Poststraße sowie einen Bogen von einer Wohnung in der Wöhrdstraße. Damit sind die Ergebnisse auch für die Wohnungen nicht unbedingt repräsentativ. Dennoch geben sie einen interessanten Einblick in die Wohnverhältnisse und vor allem in die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort.

Wohnungszustand

Zwei Drittel der Wohnungen, über die Antworten vorliegen, werden von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt. Die Größe der Wohnungen reicht von 40 bis 170 m² und einer Zimmerzahl von zwei bis sieben. Im Mittel sind die Wohnungen knapp 110 m² groß und verfügen über 4,5 Zimmer.

Bis auf eine verfügen sie alle über einen eigenen Wohnungsabschluss und in der deutlichen Mehrzahl der Fälle über einen angemessenen Wohnungsgrundriss. Die Sanitärräume befinden sich in rund $\frac{3}{4}$ der Wohnungen in modernem zeitgemäßem Zustand, ebenso wie Fenster, Elektroinstallation und Heizung.

Trotzdem gibt es an der einen oder anderen Stelle in den Wohnungen Verbesserungsbedarf. Folgerichtig haben immerhin drei Bewohner geantwortet, dass sie Interesse an einer Wohnungsaufwertung hätten.

Wie bereits oben dargelegt, sind diese Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet nicht repräsentativ. Sie spiegeln bestenfalls die Wohnverhältnisse im Bereich der Uhlandstraße wieder. Dieser Bereich stellt mit Blick auf die Wohnverhältnisse ohnehin ein relativ homogenes Quartier innerhalb des Untersuchungsgebietes dar.

Die Ergebnisse sind keinesfalls auf die anderen Wohnungen übertragbar. Diese Beurteilung zeigt sich auch an den folgenden Antworten zur Wohnzufriedenheit.

Wohnzufriedenheit

Auf die Frage, ob sie gerne im Quartier leben, gaben 78 Prozent an, dass sie sehr gerne oder gerne hier leben, 22 Prozent leben immerhin noch einigermaßen gerne in ihrem Stadtquartier.

Tabelle: Leben im Quartier

Insg.	18	
sehr gerne	9	50%
gerne	5	28%
einigermaßen gerne	4	22%
ungern	-	-
sehr ungern	-	-
keine Angaben	-	-

Zur Begründung wurde fast von allen Befragten die zentrale Lage angegeben, die es ermöglicht eine Vielzahl von Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Weg fußläufig zu erreichen.

Aber auch das unmittelbare Wohnumfeld mit seinen Grünflächen wurde häufig als Grund angegeben, weshalb die Bewohner gerne im Quartier wohnen. Bei diesen Antworten wird allerdings auch wieder das hohe Gewicht der Nennungen aus der Uhlandstraße deutlich, in deren unmittelbarem Umfeld sich bedeutende innerstädtische Grünflächen befinden. Eine besondere Rolle spielt bei vielen Nennungen die Nähe zum Neckar, der für die Bewohner offensichtlich ein hohes Maß an Lebensqualität bedeutet.

Trotz der positiven Grundeinstellung, gibt es für viele Bewohner Bereiche, in denen sie sich vor allem in den Abend- und Nachtstunden unsicher fühlen. Sehr häufig wurden dabei der Anlagenpark und die Bahnunterführung genannt. Weitere Bereiche der Unsicherheit stellen die nächtliche Uhlandstraße und die Neckarinsel mit der Platanenallee dar, außerdem der Innenhof der Post-Unfallkasse in den Abendstunden, das Bahnhofsumfeld, der Rewe-Markt und der Platz der Stadt Monthey.

Lärmbelastung

Weiterhin wurden die Bewohner danach gefragt, ob sie sich durch Verkehrslärm oder sonstigen Lärm belästigt fühlen. In Sachen Verkehrslärm empfinden die Bewohner von sechs Haushalten keine Belästigung (33 Prozent) während sich die übrigen 2/3 durch den Verkehr belästigt fühlen. Dies betrifft weitgehend alle Straßen im Untersuchungsgebiet. Eine Besonderheit stellt allerdings der Busverkehr dar, der gesondert genannt wurde.

Bei sonstigem Lärm ist die Belastungssituation noch deutlicher. Nur zwei gaben an, keine Lärmbelastung zu empfinden. Die häufigsten Nennungen hier bezogen sich auf Passanten, die zur nächtlichen Stunde weithin hörbar unterwegs sind. Dies gilt sowohl für die Uhlandstraße direkt, als auch für die Platanenallee bzw. die Neckarinsel. Gerade für den letzten Bereich liegen deutliche Klagen vor.

Außerdem wurden mehrfach feiernde Gesellschaften auf der Terrasse Ludwig beklagt. Es wurde dringend eine zeitliche Begrenzung der Feiern unter freiem Himmel angeregt.

Weitere Lärmquellen, die genannt wurden, waren das Epple-Haus, ein im Untersuchungsgebiet befindliches Wettbüro, die mit laufendem Motor vor dem Hotel Domizil stehenden Reisebusse, die Abluftablage des Kaufhauses Zinser sowie Glockengeläut und das Treffen der Jagdhornbläser.

Bewertung des Wohnumfeldes und des Quartiers

Tabelle: Benotungen	Ø-Note
Bewertung des Wohnumfeld	
Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln	1,8
gemeinsamen Bereiche im Haus (Treppenhaus, Keller, Dachboden)	2,0
Nachbarschaft, Zusammenleben	2,1
Aufenthaltsbereiche draußen beim Haus	2,8
Verkehrssituation vor dem Haus	3,4
Parkmöglichkeiten im Umfeld des Hauses	3,6
Bewertung des Quartiers	
Einkaufsmöglichkeiten, Angebot an Dienstleistungen	1,5
Freizeitangebote, z.B. Sportangebote, kulturelle Veranstaltungen, ...	2,4
Grünflächen und Plätze, auf denen man sich aufhält	2,6

Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer	2,6
Einrichtungen und Angebote speziell für Kinder und Jugendliche	2,8
Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen	2,9
Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen	2,9
Freiflächen und Spielplätze für Kinder	3,4
Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen	3,4
Sicherheit und Ordnung im Viertel	3,7

Um die Vielzahl der Nennungen systematisch einordnen zu können, wurden die Haushalte gebeten, Einzelheiten des Wohnumfeldes von 1 bis 6 zu benoten. Am besten schnitt dabei die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln mit einer Durchschnittsnote von 1,8 ab. Es folgen die gemeinsamen Bereiche im Haus mit der Note 2,0 und die Nachbarschaft mit 2,1. Ein deutlicher Abstand zeigt sich dann bereits zu den Aufenthaltsbereichen draußen beim Haus, die durchschnittlich mit 2,8 benotet wurden. Das Schlusslicht stellen die Verkehrssituation vor dem Haus mit 3,4 und die Parkmöglichkeiten im Umfeld mit 3,6 dar.

Bei der Bewertung des Quartiers erreicht das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen unangefochten den Spitzenplatz mit der Durchschnittsnote 1,5. Mit deutlichem Abstand folgen die Freizeitangebote wie Sport, kulturelle Veranstaltungen etc. mit der Durchschnittsnote 2,4 sowie mit je einer 2,6 die vorhandenen Grünflächen und die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Eine 2,8 erreichten die Einrichtungen und Angebote speziell für Kinder und Jugendliche. Das Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen sowie die Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen wurde jeweils mit 2,9 benotet.

Mit einem deutlichen Notensprung auf 3,4 folgt die Beurteilung der Freiflächen und Spielplätze für Kinder sowie die Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen. Das Schlusslicht bildet mit der Note 3,7 die Einschätzung von Sicherheit und Ordnung im Quartier.

Sonstige Probleme und Anregungen

Wie die Grundstückseigentümer wurden auch die Bewohner gebeten, die Fragebögen durch die Nennung sonstiger Probleme, Anregungen oder Bedenken zu ergänzen. Bei den eingegangenen Nennungen steht das Thema Vermüllung und Vandalismus ganz deutlich im Vordergrund, gefolgt von Klagen über zunehmende Kleinkriminalität, vor allem Drogengebrauch, Sachbeschädigung und häufig damit einhergehender Lärmbelästigung.

Sehr kritisch beurteilen die Befragten die Intentionen zur Stärkung und Aufwertung des Einzelhandelsstandorts einschließlich der geplanten Verkehrsführung. Aus zahlreichen Antworten wird deutlich, dass sie aus ihrer ganz persönlichen Sichtweise heraus, das vorhandene Angebot für ausreichend halten und statt weiterer Investitionen in diesem Bereich sich eine Verbesserung der unmittelbaren Lebensverhältnisse wünschen. Dazu gehört die deutliche Forderung nach einer Verkehrsberuhigung der Uhlandstraße, bis hin zur Sperrung, ebenso der Wöhrdstraße, die Verbesserung der Parkplatzangebote für Anwohner, die Aufwertung bzw. Schaffung von Grünflächen sowie Ruhe- und Gemeinschaftsinseln. Damit streben sie an, eine Chance zur Quartiersbildung zu erhalten, verbunden mit dem Wunsch, den Bewohnern mehr Gewicht einzuräumen als den Konsumenten und Touristen.

5.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 11. Juni 2012 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um ihre Anregungen und Bedenken zum geplanten Stadtumbauvorhaben gebeten.

Es wurden von keiner Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die geplante Stadterneuerungsmaßnahme vorgebracht. Die teilweise dargestellten Anregungen wurden soweit möglich im Entwicklungskonzept berücksichtigt oder fließen ein in den weiteren Planungsprozess. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden als Kopie dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.

Hinweise im Einzelnen gingen u. a. von folgenden Behörden / Trägern ein:

Eisenbahnbundesamt

Das Eisenbahnbundesamt weist daraufhin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen, hat jedoch keine Bedenken.

Polizeidirektion Stadt Tübingen

Die Polizei verzeichnet im öffentlichen Raum des Südlichen Stadtzentrums Sachbeschädigungen einschließlich Graffiti an öffentlichen Einrichtungen, privaten Gebäuden und an Kraftfahrzeugen sowie Fahrraddiebstähle, Drogendelikte, Körperverletzungen und Streitigkeiten/Bedrohungen. In diesem Zusammenhang können durch die schnelle Beseitigung von Schäden und Müll wie auch durch die Vermeidung verwahrloster / leer fallender Gebäude Kriminalität entgegengewirkt werden.

Besondere Beachtung sollte der Gestaltung und Unterhaltung der Unterführung geschenkt werden, um dort Vermeidungsverhalten so gering wie möglich zu halten und damit die soziale Kontrolle zu stärken.

Zur Reduzierung der zahlreichen Fahrraddiebstähle sollte vor allem auf gut einsehbare und gut ausgeleuchtete Abstellplätze mit sicheren Anschliessmöglichkeiten geachtet werden.

Des Weiteren wird auf die Gestaltungsempfehlungen aus der beigelegten Broschüre der polizeilichen Kriminalprävention verwiesen. Die Polizeidirektion bietet auf Anforderung hin weitere konkrete Stellungnahmen an; die polizeiliche Beratungsstelle bietet kostenfreie sicherungstechnische Beratungen für Planer/Bauherren an.

Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom bittet für das Vorhaben auf der Grundlage eines Bauablaufzeitenplan mit der Telekom deren Belange abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Seitens des Landesamtes wird mitgeteilt, dass im Bezug auf die Geotechnik im Plangebiet mit Auffüllungen vorausgegangener Nutzungen gerechnet werden muss. Bei einer beabsichtigen Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund wird die Erstellung entsprechender objektbezogener Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Im Bereich des Bergbaus weist das Landesamt auf einen ehem. Luftschutzzollen im Bereich des Flurstücks Nr. 5665/8 hin. Zuständige Stelle ist das Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD) innerhalb der Behörde. Vor Durchführung baulicher Maßnahmen ist ein qualifizierter Gutachter einzuschalten.

DB Services Immobilien

Die DB Services Immobilien weist darauf hin, dass aufgrund des Nahbereichs zu Bahnanlagen eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb (Staub, Lärm, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder) im Bebauungsplan festzulegen sind.

Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz

Die Behörde weist hin auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten im Zusammenhang mit dem Abriss, der (Teil)Sanierung, dem Aus- oder Anbau der im Schreiben näher bezeichneten Gebäudetypen im Gebiet. Dies ist durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen; ggf. ist eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) erforderlich.

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist durch Hochwässer von Neckar und Steinlach gefährdet. Die Hochwassergefahrenkarte Neckar und der Entwurf der Hochwassergefahrenkarte für die Steinlach liegen der Stadt Tübingen vor.

Bzgl. Verkehr und Straßen bestehen eine Reihe von Bedenken und Anregungen zu folgenden Punkten, auf die im Schreiben näher eingegangen wird:

- Direkte Beteiligung der betroffenen Busunternehmen
- Beibehaltung bzw. Herstellung möglichst behinderungsfreier Fahrtbedingungen
- Verbesserung der Infrastruktur an den Haltestellen
- Die Befahrung des Hauptverkehrsstraßennetzes durch den Regionalbusverkehr
- Im Planungsgebiet liegen zwei Bushaltestellen, die von mehreren Linien des Regionalbusverkehrs bedient werden.

Regionalverband Neckar -Alb

Der Regionalverband Neckar-Alb begrüßt die Weiterentwicklung von innerörtlichen Baugebieten aus regionalplanerischer Sicht entlang der Leitlinien zur Siedlungsentwicklung im Regionalplan Neckar-Alb 1993.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Vermögen und Bau Baden-Württemberg bitten um die Beteiligung, sollten im Zuge der weiteren Planungen landeseigene Grundstücke/Gebäude von bestimmten Maßnahmen betroffen sein.

6 Städtebauliche Neuordnung

6.1 Schwerpunkte der Erneuerung – Neuordnungskonzept

Für die angestrebte Sanierungsdurchführung ergeben sich die folgenden, im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme anzugehenden Schwerpunkte.

Ertüchtigung des Gebäudebestands

Die Besitzer der zumeist in privater Hand befindlichen Gebäude sollen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ermutigt und unterstützt werden eine Modernisierung ihrer Objekte, gemäß dem baulich und energetischen Zustand und unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung und ihrem Beitrag zum Stadtbild, zu prüfen. Durch den kombinierten Einsatz von Mitteln für öffentlichen Maßnahmen (Neugestaltung des öffentlichen Raumes) und Mittel für private Maßnahmen (Gebäudemodernisierung) kann damit eine im Sinne der Städtebauförderung ganzheitliche Aufwertung des Standortes erreicht werden. Weiter wird damit das Ziel verfolgt den Gebäudebestand in der Breite energetisch zu ertüchtigen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung und dem effizienten Einsatz von Wärme und Strom auf Quartiers- und kommunaler Ebene zu leisten. Die energetische Verbesserung zahlreicher Gebäude geht einher mit einer zeitgemäßen Verwendung von Materialien und Gestaltungselementen unter besonderer Berücksichtigung des EG-Bereiches. Die gegenseitige Wahrnehmung durch transparent gestaltete Fassadenelemente entlang von Verbindungsachsen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden aller Beteiligten.

Entwicklung von Standorten

Punktuell werden neue Stadtbausteine entstehen, die die bestehende städtebauliche Struktur ergänzen und durch Bereitstellung von Flächen für Wohnen, soziokulturelle Einrichtungen, Dienstleistungen und die Erweiterung oder Schaffung neuer Hotellerieangebote dazu beitragen eine vielfältige Nutzungsstruktur zu erreichen.

- Friedrichstraße 12: Schaffung eines kombinierten Standortes mit einer Hotelnutzung entlang der Bahnlinie/Blaue Brücke sowie Gebäuden für Wohnen, Dienstleistungen und Ladengeschäfte zur Steinlach hin orientiert. Erzeugung freiräumlicher Qualitäten entlang des Uferbereichs sowie die wegemäßige Vernetzung durch eine begleitende Fußwegeverbindung.
- Uhlandstraße 6: Freilegung des Grundstücks und anschließende Ersatzbebauung zur Erweiterung des angrenzenden Hotels Krone
- Europaplatz (außerhalb Sanierungsgebiet): Neuentwicklung des Baufeldes auf den Flächen des bestehenden Busbahnhofes im Anschluss an den Umbau des Bahnhofsvorfeldes. Schwerpunkt auf gastronomischen

Angeboten, Dienstleistungen, Wohnen sowie sozialen und kulturellen die sich um einen geschützten Innenhof gruppieren mit hohem gestalterischen Anspruch

Verkehrliche Umgestaltung

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und der überörtlichen Anbindung ist das südliche Stadtzentrum geprägt durch eine sehr hohe verkehrliche Dichte und eine Überlagerung unterschiedlicher Verkehrsträger. Vor diesem Hintergrund und angesichts der bereits beschriebenen Defizite soll durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Einzelmaßnahmen diesen Herausforderungen umfassend begegnet und der gesamte Bereich verkehrlich neu geordnet werden. Wesentliche Bausteine dabei sind:

- Optimierung der Wegebeziehungen und Vernetzung der Flächen des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Fahrradfahrer
- Barrierefreie und qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zugunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung des zentralen Omnibusbahnhofs als attraktiver Mobilitätsknotenpunkt
- Belebung der historischen Achse Bahnhofsvorfeld – Neckarinsel sowie Qualifizierung der bestehenden Wegeverbindung über die Steinlach zwischen Europaplatz/Karlstraße und dem Foyer-Areal bzw. dem westlich anschließenden Quartier
- Neuregelung der Buswegeführung und Verkehrsberuhigung der Karlstraße

In der Folge wird angestrebt die Karlstraße zu einem hochwertigen Stadtraum ohne Durchgangsverkehr weiterzuentwickeln und den Busverkehr künftig auf direktem Wege von und zu dem neu gestalteten Busbahnhof zu leiten. Der Standort Europaplatz an der Grenze des Sanierungsgebietes wird zu einem attraktiven Mobilitätsknotenpunkt umgebaut, der attraktive Übergänge zwischen den Verkehrsarten Bahn (regional und überregional), Taxis, Fahrrad, Stadtbahn, Busse und Fußgänger ermöglicht.

Die Ausgestaltung und der Charakter der jeweiligen Straßenräume orientieren sich an den funktionalen Anforderungen und begleitenden Nutzungen. Während in verkehrlich dominierten Straßenzügen wie der Poststraße eine klare Trennung von Fahrbahn und Gehwegbereich erhalten bleibt, wird in Bereichen wie der Karl- und Friedrichstraße auf eine einheitliche Gestaltung nach dem Mischflächenverkehrsprinzip gesetzt. Entstehen soll ein großzügiger öffentlicher Raum, der von verschiedenen Verkehrsteilnehmern unter gegenseitiger Rücksichtnahme gemeinsam genutzt wird. Für das Be- und Entladen, Arztbesuche und kurze Erledigungen ist die Errichtung von Kurzzeitstellplätzen vorgesehen. Die Straßenquerungen als auch die Unterführungen nehmen Rücksicht auf die Anforderungen von seh- und hörbeeinträchtigten Personen.

Die übergreifende verkehrliche Neuordnung und Optimierung resultiert in reduzierten Lärm- und Abgaswerten zum Vorteil von Fußgängern, Radfahrern, Anwohnern und Geschäftstreibenden und fördert die gemeinsame Nutzung der Verkehrs- und Bewegungsflächen. Die wegemäßigen Beziehungen zwischen den einzelnen Standorten sind durch eine hohe Durchlässigkeit und Barrierefreiheit gekennzeichnet und weisen ein klares Richtungsprofil auf.

Neugestaltung des öffentlichen Raumes

Die umfassende Neugestaltung des öffentlichen Raumes stellt die größte investive Maßnahme innerhalb des Südlichen Stadtzentrums dar. Dies hat zum Ziel die bestehenden funktionalen Defizite zu beseitigen, zu einem attraktiven Umfeld für Geschäfte, Cafés und öffentliche und private Einrichtungen beizutragen und die vielen unterschiedlichen Einheiten gestalterisch zusammenzubinden. Daraus wird der verbreiteten Wahrnehmung als Transitraum entgegengewirkt und die Identitätsbildung des Quartiers unterstützt. Die Differenzierung und Gliederung der Verkehrs- und Bewegungsflächen trägt den unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen und Verkehrsteilnehmern Rechnung. Die Verständlichkeit bzw. Lesbarkeit der Straßenräume durch eine klare gestalterische Ordnung (Materialwahl, Verlegemuster, etc.) trägt hierzu entscheidend bei. Die Neugestaltung orientiert sich dabei am Prinzip der Mischverkehrsnutzung. Ein bedeutendes Element der Neugestaltung stellen sog. „Brücken“ in Form von gestalterisch abgesetzten Querungsmöglichkeiten auf Fahrbahnniveau dar, die der optischen Trennung des öffentlichen Raumes entgegenwirken und definierte Übergänge markieren.

Der neu gestaltete öffentliche Raum vereint damit eine Reihe von Qualitätsmerkmalen. Dazu gehören eine barrierearme Gestaltung, reduzierte Abgas- und Lärmemissionen sowie Sitzgelegenheiten zum Ausruhen und Verweilen. Neue Standorte zum Abstellen von Fahrrädern verbessern das verkehrliche Infrastrukturangebot. Eine effiziente und gezielte Beleuchtung sowie straßenbegleitende Bäume rhythmisieren den Straßenverlauf und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Erhalt und Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur

Die Stärkung des Standortes geht einher mit dem Erhalt und Ausbau der hohen Nutzungsvielfalt sowie einem ansprechenden Mix an Dienstleistungen, Handel, Gastronomie und Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und öffentlichen Einrichtungen. Dieses Profil soll durch unterschiedliche, sich ergänzende Bemühungen unterstützt werden. Dazu zählen die Erhöhung der Verweildauer und Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Einhergehend mit der Entwicklung der Flächen am Europaplatz und auf dem Foyer-Areal mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten werden die zentralörtlichen Funktionen in der Breite gestärkt.

Stärkung des Wohnens

Dem Wohnen kommt eine wichtige Funktion für den Erhalt und die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur zu. Bisher ist das Wohnen im Gebiet unterrepräsentiert. Mit einer Stärkung des Wohnens wird vor allem eine Verbesserung der sozialen Kontrolle und eine Belebung des Quartiers, insbesondere auch nachts, verbunden. In diesem Rahmen stellt die Aufwertung des vorhandenen Wohnraums eine wichtige Aufgabe dar, die durch die Förderung privater Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen maßgeblich unterstützt wird.

Ökologische „Instandsetzung“

Im Zuge der Stärkung ökologischer Funktionen und der Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt soll neben der Energieeffizienz im Altbaubestand und der Reduzierung des motorisierten Verkehrs zugunsten des Fuß- und Radverkehrs das Stadtklima insgesamt verbessert werden. Dazu gehören die auch die Vernetzung mit den umgebenden Grünräumen und Gewässerläufen des Anlagenparks, des Neckars und der Steinlach, die Zugänglichkeit und Pflege der Grünflächen sowie neue Baumstandorte in der Friedrich-, Karl- und Poststraße.

Aufwertung des südlichen Stadteingangs

Mit der Entwicklung des Foyer-Grundstücks kann gleichermaßen eine stadträumliche Reparatur und Funktionsstärkung durch eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen auf dem Grundstück erreicht werden. Angestrebt wird eine „Stadttor“-Situation, die durch Ausbildung einer baulichen Kante gegenüber dem mehrgeschossigen Gebäudeensemble an der Blauen Brücke den Eingang zur Innenstadt markiert. In unmittelbarem Zusammenhang mit der Einfahrtssituation von der B28 über die Gleisanlagen und das Gewässer der Steinlach kommend steht die Erreichbarkeit des Neckarparkhauses für die Besucher der Tübinger Innenstadt.

Gleichzeitig wird mit der Neubebauung - ähnlich der inzwischen abgeräumten Bauruine - ein von der Sichtbarkeit und dem Volumen her das Gebiet prägendes Gebäude entstehen, das besondere Bedeutung für die Außenwahrnehmung des Gebietes an sich, aber auch für den internen Zusammenhalt des Quartiers entwickeln wird.

6.2 Wesentliche Massnahmen

Das Maßnahmenkonzept benennt zunächst die Maßnahmen, die im Rahmen eines Sanierungsverfahrens nach §142 BauGB zur Förderung aus Mitteln des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) vorgesehen sind:

Weitere Vorbereitung

Vorbereitende Bau- und Erschließungsmaßnahmen, z.B. verkehrliche Rahmenplanung, Öffentlichkeitsarbeit, Fachgutachten und sonstige Planungen

Ordnungsmaßnahmen

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen erfolgt die Freilegung der Grundstücke Friedrichstraße 12 - Bauruine Foyer (bereits 2012) sowie Umlandstr. 5 mit dem Abbruch und anschließender Ersatzbebauung zur Erweiterung des Hotels Krone. Beabsichtigt ist ferner der Abbruch des Gebäudes Wöhrdstraße 16.

Gebäude öffentlich / privat

Zu der Rubrik Baumaßnahmen mit öffentlichen Nutzung zählen das Uhlbad (Karlstr. 2/1), das Eppler-Haus (Karlstr. 19) sowie die Tourist-Info (An der Neckarbrücke 1). Bei diesen Gebäuden stehen energetische Maßnahmen und der Abbau von Barrieren für eine verbesserte Zugänglichkeit im Mittelpunkt. Ergänzend kommt hinzu die angestrebte Modernisierung und Umgestaltung des Neckarparkhauses zur Wöhrdstraße hin. Gespräche über die weitere Nutzung und den Be-

trieb des Parkhauses laufen bereits, aktuell befindet sich das Objekt jedoch nicht im städtischen Besitz.

Bei den Gebäuden in privatem Eigentum besteht nachgewiesener Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in etwa 35 Fällen. Private Eigentümer spielen bei der Umgestaltung und Weiterentwicklung des Quartiers eine tragende Rolle. Die Ansprache und Einbindung dieser Akteursgruppe in der Durchführung stellt eine vordringliche Aufgabe zur Erreichung der Sanierungsziele Stärkung des Wohnraums sowie bauliche und energetische Erneuerung der Gebäude dar. Die Eigentümer sollen durch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln unterstützt werden in der Umsetzung von Maßnahmen die den Gebrauchswert ihrer Gebäude erhöhen. Dies wird im Verhältnis zu den umfassenden finanziellen Aufwendungen auf öffentlicher Seite einen moderaten Betrag darstellen.

Erschließung und Gestaltungsmaßnahmen öffentlichen Raum

Die Finanzierung der verkehrlichen Maßnahmen erfolgt durch die Kombination verschiedener Förder- und Eigenmittel der Stadt. Einen erheblichen Bestandteil stellen dabei Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) vor dem Hintergrund der Beschleunigung des Busverkehrs dar. Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sind folgende Teilbereiche vorgesehen:

- Friedrichstraße von Höhe des Gebäudes Friedrichstraße Nr. 1 bis Nr. 11
- Karlstraße von Abzweigung Europastraße bis auf Höhe Poststraße
- Teile des Gehwegbereiches in Höhe der Gebäude Karlstraße Nr. 1 und Nr. 3 und zusätzlich südlich des Gebäudes Nr. 3 (private Fläche)

Hinzu kommen weitere Flächen in der Wöhrd- und Uhlandstraße sowie entlang der Unterführung in Verlängerung des südlichen Teils der Karlstraße. Die Aufwertung der Wöhrdstraße stellt insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Gehwege, ihres Hinterhofcharakters und dem Mangel an Aufenthaltsqualität einen wichtigen Baustein innerhalb der umfassenden Neugestaltung des Quartiers dar.

6.3 Sanierungsziele

Das von der Universitätsstadt Tübingen verfolgte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine ganzheitliche Aufwertung des südlichen Stadtzentrums zu einem attraktiven, leistungsfähigen und durchmischtem Quartier als südliches Eingangstor zur historischen Altstadt vor. Die aufeinander abgestimmten verkehrlichen, gestalterischen, strukturellen und baulichen Maßnahmen sollen in einem mehrjährigen Prozess dieses übergeordnete Planungsziel unterstützen.

In der Zusammenfassung der inhaltlichen Schwerpunkte der Neuordnungskonzeption und mit Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich daraus folgende Sanierungsziele:

- die Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums durch barrierefreie, qualitätvolle Gestaltung
- die energetisch-bauliche Verbesserung des Gebäudebestands (Modernisierung und Sanierung)
- die gestalterische Aufwertung von Gebäuden in Teilbereichen
- die Stärkung der Wohnnutzung und der Standortqualität
- die Optimierung der Wegebeziehungen und Vernetzung der Flächen des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Fahrradfahrer
- die Entwicklung eines südlichen "Stadttores" an der Blauen Brücke durch Abbruch der baulichen Anlagen und Ansiedlung einer neuen Nutzung an dieser für das Stadtzentrum bedeutsamen Eingangssituation

6.4 Kosten und Finanzierung der Massnahmen

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Südliches Stadtzentrum“ ist ein Gesamtförderrahmen von 2.000.000 Euro bewilligt worden. Von diesen Kosten tragen der Bund und das Land 60 Prozent und die Stadt Tübingen 40 Prozent.

Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet. Es wurde ein Sanierungsbedarf von 3.165.000,-- Euro ermittelt.

Der nicht gedeckte Finanzierungsbedarf ist von der Stadt über eine Eigenfinanzierungserklärung auszugleichen. Dabei bleibt es der Stadt selbstverständlich unbenommen, durch geeignete Prioritätensetzung die Durchführung der Sanierung mit Blick auf den finanziellen Rahmen zu steuern bzw. zu gegebener Zeit eine Aufstockung zu beantragen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorbereitende Untersuchungen	30 T€
Weitere Vorbereitung der Erneuerung	290 T€
a. Verkehrliche Rahmenplanung	
b. weitere Fachplanungen, Gutachten	
Grunderwerb	-
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.545 T€
a. Freilegung von Grundstücken	700 T€
b. Herstellung & Änderung Erschließungsanlagen (1,2 ha)	1.845 T€
umfassend (ca. 5.500 qm)	
teilweise (ca. 6.500 qm)	
Baumaßnahmen	500 T€
a. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	335 T€
umfassend (13 Geb. x 30 % x 30 T€)	
teilweise (26 Geb. x 30 % x 15 T€)	
Neckarparkhaus (ca. 100 T€)	
b. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	165 T€
Uhlandbad (Karlstr. 2/1)	
Epple-Haus (Karlstr. 19)	
Tourist-Info (An der Neckarbrücke 1)	
c. Ersatzbebauung	-
d. Verlagerung und Veränderung von Betrieben	-
Sonstige Maßnahmen	-
Vergütung Sanierungsträger	200 T€
Einnahmen	- 400 T€
a. Grundstückserlöse	-
b. Darlehensrückflüsse	-
c. Sonstige Einnahmen	- 400 T€
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	
Weitere sonstige Einnahmen	
Saldo Ausgaben-Einnahmen (kalkulierter Förderrahmen)	3.165 T€
Bewilligter Förderrahmen	2.000 T€

7 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

In dem vorliegenden Bericht wird dargestellt, dass für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ eine Vielzahl verschiedener Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden ergänzt durch bauliche Veränderungen und verkehrslenkende Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie flankierende Projekte außerhalb des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, wie Neuanlage des Zentralen Busbahnhofs und in der Folge bauliche Entwicklung des freiwerdenden Areals am Europaplatz. Diese Maßnahmen ergeben erst in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

7.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§ 136 ff BauGB).

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§ 136 ff BauGB).

7.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB

- das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im **vereinfachten** als auch im **umfassenden Sanierungsverfahren** zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
- § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14

Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

Die **Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB** (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB** (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende **Einzelregelungen** von Bedeutung:

- Die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf dem selben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 3 und § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert

werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Stadt oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Das selbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

Das Umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das Vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen

zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter - führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „einfachen“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, deren Erfordernis auch im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Begründung:

Um eine verlässliche Einschätzung über mögliche zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erhalten, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen das Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Jürgen Koch, Esslingen, beauftragt, das Gebiet hinsichtlich der Sanierungsziele und deren Auswirkungen auf das Bodenwertniveau zu untersuchen. Dabei wurde festgestellt, dass in Teilen des künftigen Sanierungsgebietes mit unterschiedlich hohen, aber relevanten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Allgemein hat das Gutachten gezeigt, dass allein die Verbesserungen des öffentlichen und baulichen Umfelds bereits zu einer quantifizierbaren Wertsteigerung führt. Je nach Wertzone kommen weitere Einflussfaktoren hinzu, die zu einer zusätzlichen Modifikation der Bodenwerte führen. Insbesondere im Bereich des Foyers führt die Freilegung und Baureifmachung des Grundstücks zu deutlichen Bodenwertsteigerungen. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) nicht zu vermeiden sein wird. Aus diesem Grund sind die Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme erforderlich.

7.4 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB (Sanierungssatzung)

Aus der Begründung (siehe Kapitel 7.3) ergibt sich die Empfehlung, die Sanierung **im umfassenden Verfahren**, d.h. unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen.

Nach den Bestimmungen des seit 01.01.1998 geltenden Baugesetzbuches ist die Sanierungssatzung nicht mehr bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) anzuzeigen. Es genügt die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Befristungsbeschluss

Bisher umfasste der § 142 Abs. 3 BauGB folgende Regelung: Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 wurde der § 142 Abs. 4 BauGB ergänzt. Danach ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Fördersätzen für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Festlegung von Mindeststandards bei Modernisierungsmaßnahmen wäre ratsam.

8 Anhang

Fotodokumentation

Verkehrliche Situation



Unterführung in Richtung Südstadt



Ein- und Ausfahrtsituation des Neckarparkhauses



Einmündung der Friedrichstraße in die Karlstraße mit dem Modehaus Zinser am rechten Bildrand



Friedrichstraße in Richtg. Karlstraße / Neckarbrücke



Verkehrliche Dynamik in der Friedrichstraße



Umfeld des Postareals am Übergang zum Europaplatz

Zustand des Öffentlichen Raums



Rückseite Geschäftsgebäude in der Wöhrdstraße



Blick entlang Geschäftszeile in der Friedrichstraße



Fußgängerbereich entlang der Friedrichstraße



Wenig attraktiv gestaltete Wegeverbindung



Parkhaus mit Werkstatt und Übergang Wöhrdstraße



Blick in die Karlstraße in Richtung Süden



Übergang Europastraße - Europaplatz, AOK-Gebäude und Park am Anlagensee

Gebäudebestand



Gebäude Wöhrdstraße 16



Gebäude Friedrichstr. 4: Übergang Müller - Zinser



Nordseite Gebäude Friedrichstr. 1-7



Mehrfamilienwohnhaus Karlstraße 11



Innenhof Zinser mit Gebäuden Karlsstr. 9/1, Rückseite Wohnhaus Poststr. 7 & Fahrschule Karlsstr. 11

Öffentliche Gebäude



„Epple-Haus“ in der Karlstraße



Neckarparkhaus aus Richtung Friedrichstraße



Seitlicher Blick auf Uhlandbad von der Europastraße




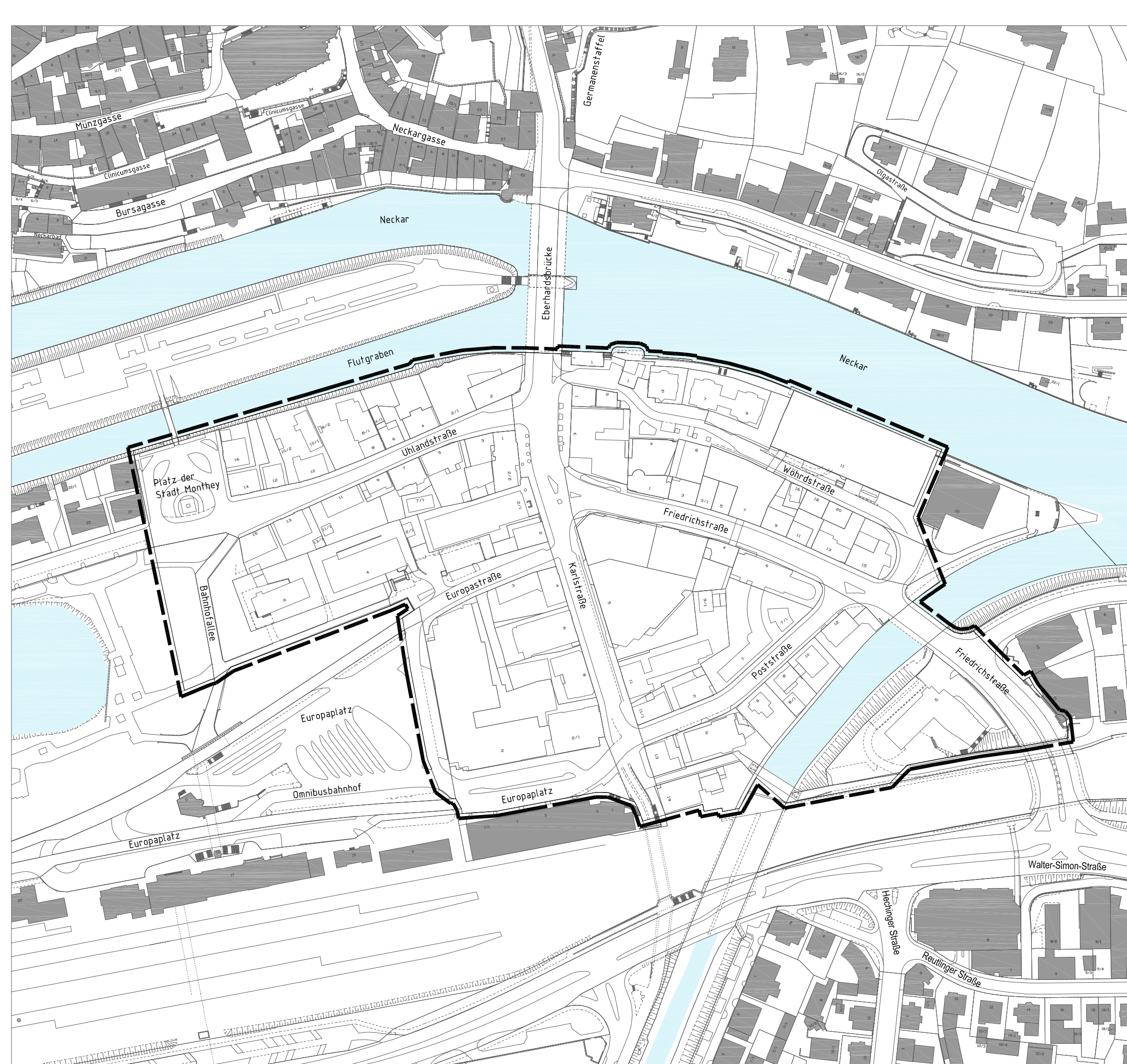
Neckarparkhaus von der anderen Seite des Neckars

Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Südliches Stadtzentrum" ca. 8,83 ha



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

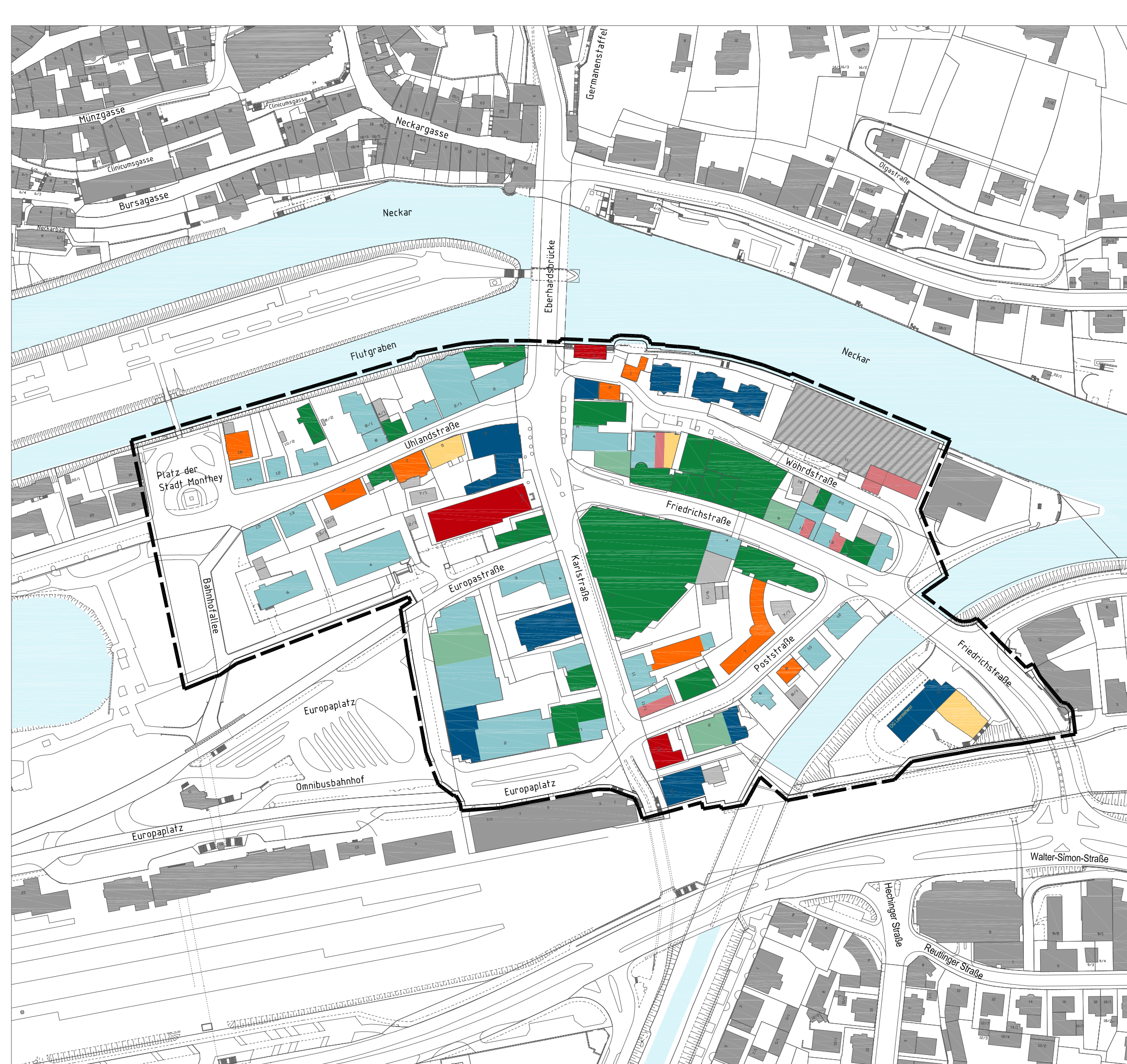
06.10.2011 / Je
25.10.2011 / Je
09.01.2012 / Je
30.01.2013 / wettemann

Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Städtebauliche Situation EG - Nutzung

- Wohnen
- Öffentliche Nutzung
- Handel
- Versorgung / Lebensmittel
- Gastronomie / Hotels
- Dienstleistung / Büros
- Handwerk / Produktion
- Leerstehend
- Nebennutzung
- Parkhaus



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322






06.10.2011 / Je
25.10.2011 / Je
09.01.2012 / Je
30.01.2013 / wettemann

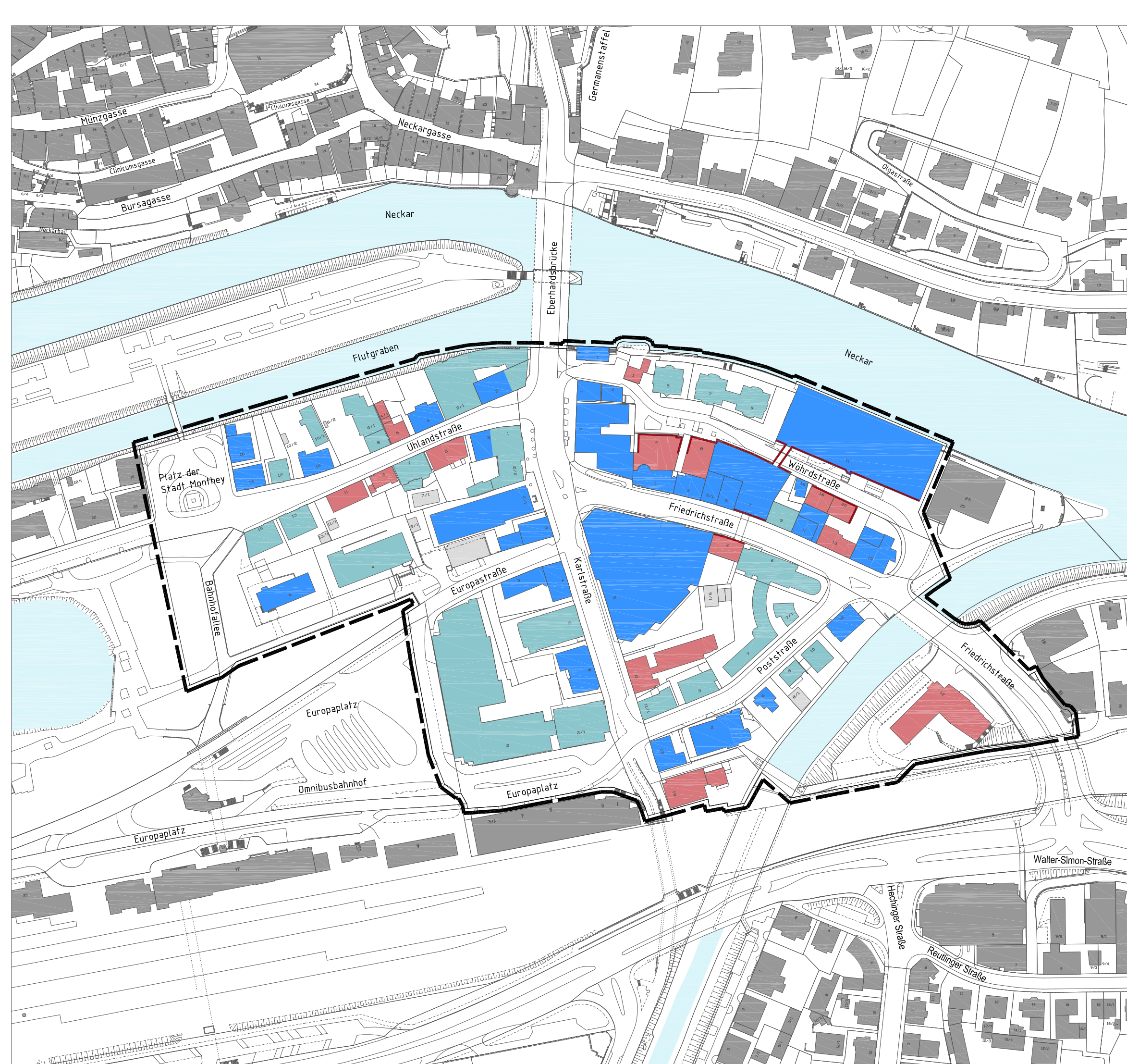
Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Bauliche Analyse

Gebäude

-  ohne / geringe Mängel
-  teilweise Mängel / Defizite
-  erhebliche Mängel / Defizite
-  Nebengebäude
-  unangepasste Material- und Formensprache





Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"




Aktraktivität des öffentlichen Raums

Subjektive Einschätzung gemessen
an Gesamtanalyse und Einzelausprägung

Straßenraum

-  attraktiv
-  weniger attraktiv
-  nicht attraktiv


Fassadengestaltung

-  attraktiv
-  befriedigend
-  mangelhaft



Grünflächen / Freiflächen

-  Gestaltungsdefizite
Grünflächen
-  Gestaltungsdefizite
Freiflächen
-  Außengastronomie
-  Offenes Gewässer

Gebäude

-  Kulturdenkmal § 2 DSchG
-  Kulturdenkmal § 2 DSchG
Prüffall

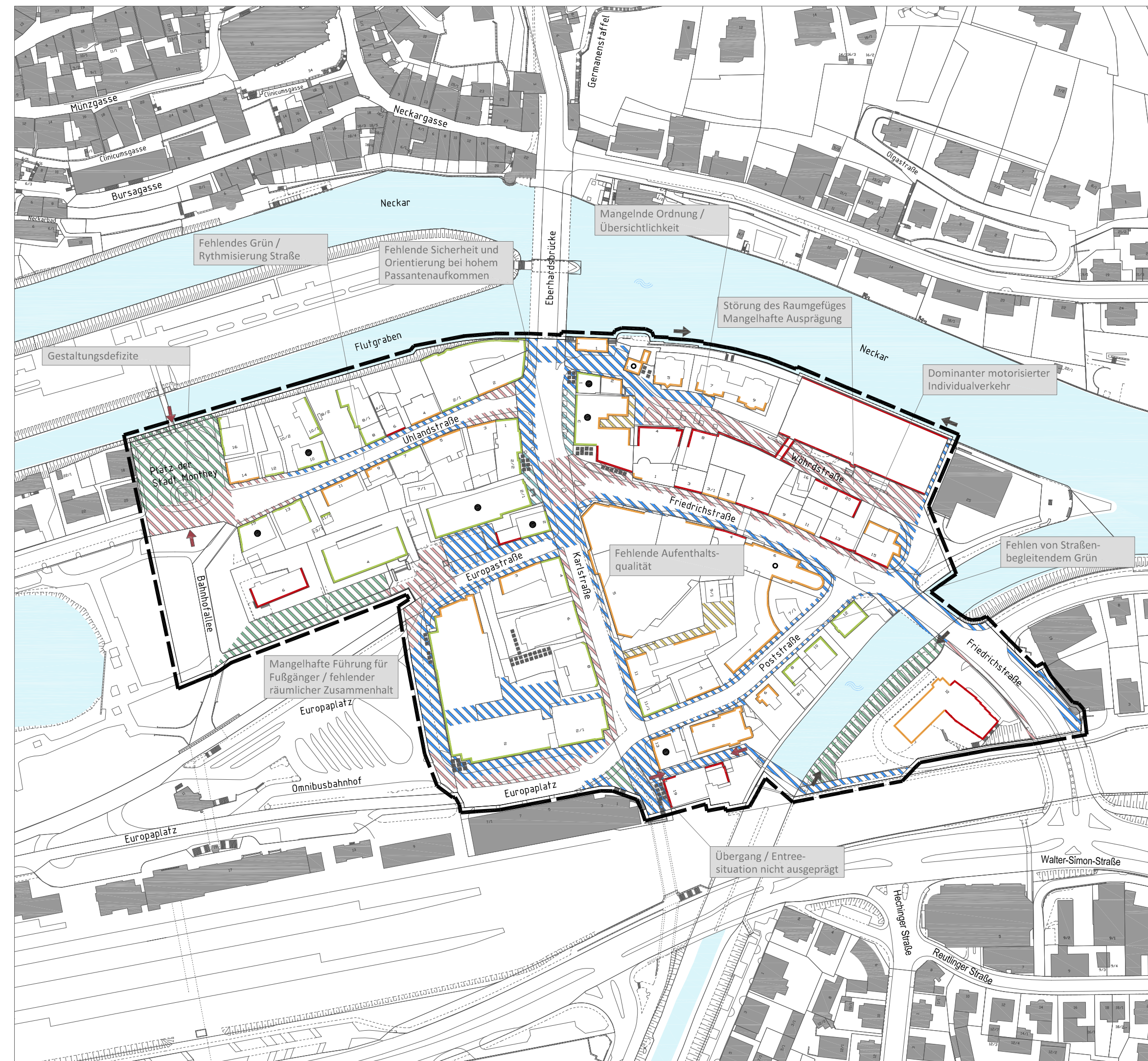
Konflikte

-  Nicht vorhandene Wege-
verbindung
-  unattraktive oder nicht wahr-
nehmbare Wegeverbindung

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

14.10.2011 / Je
25.10.2011 / Je
09.01.2012 / Je
30.01.2013 / wettmann



Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Neuordnungskonzept

Gebäude

 Planung

Erschließung / Freiflächen

 gestalteter öffentlicher Raum


 gestalteter Grünbereich


 Bäume Planung
Bäume Bestand


 Kombination Fußgänger-
Bereich / Parkierung


 Wegeverbindungen

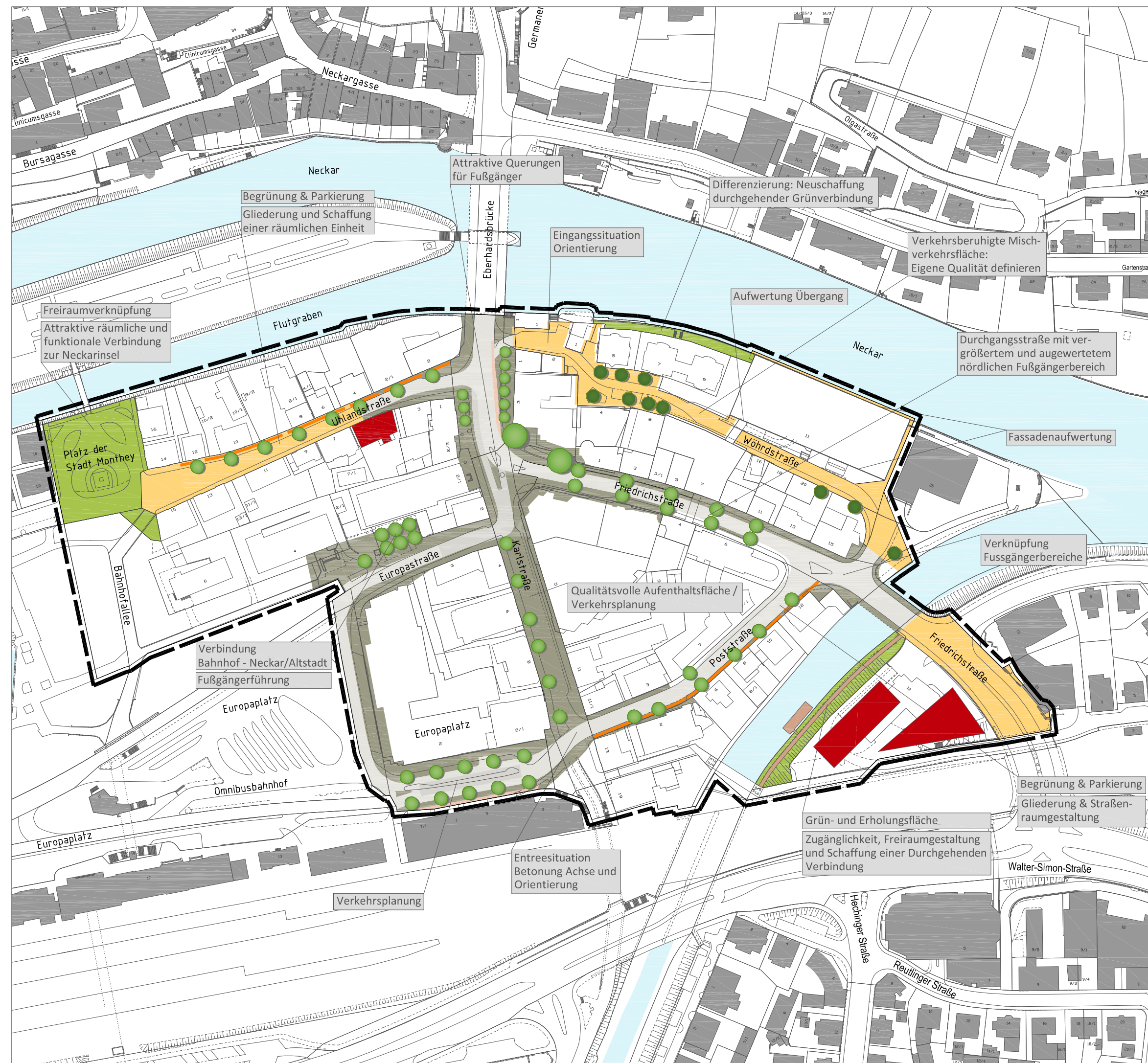
Bestehende Planung

 Straße

 Busspur

 Radweg

 Gehweg



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

13.10.2011 / Je
25.10.2011 / Je
09.01.2012 / Je
30.01.2013 / wettemann

Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Städtebauliches und bauliches Maßnahmenkonzept

Entwicklungsaufgaben

- Umfassende Neugestaltung / Neuordnung
- Teilweise Neugestaltung / Verbreiterter Fußgängerbereich
- Grünflächengestaltung

Gebäude

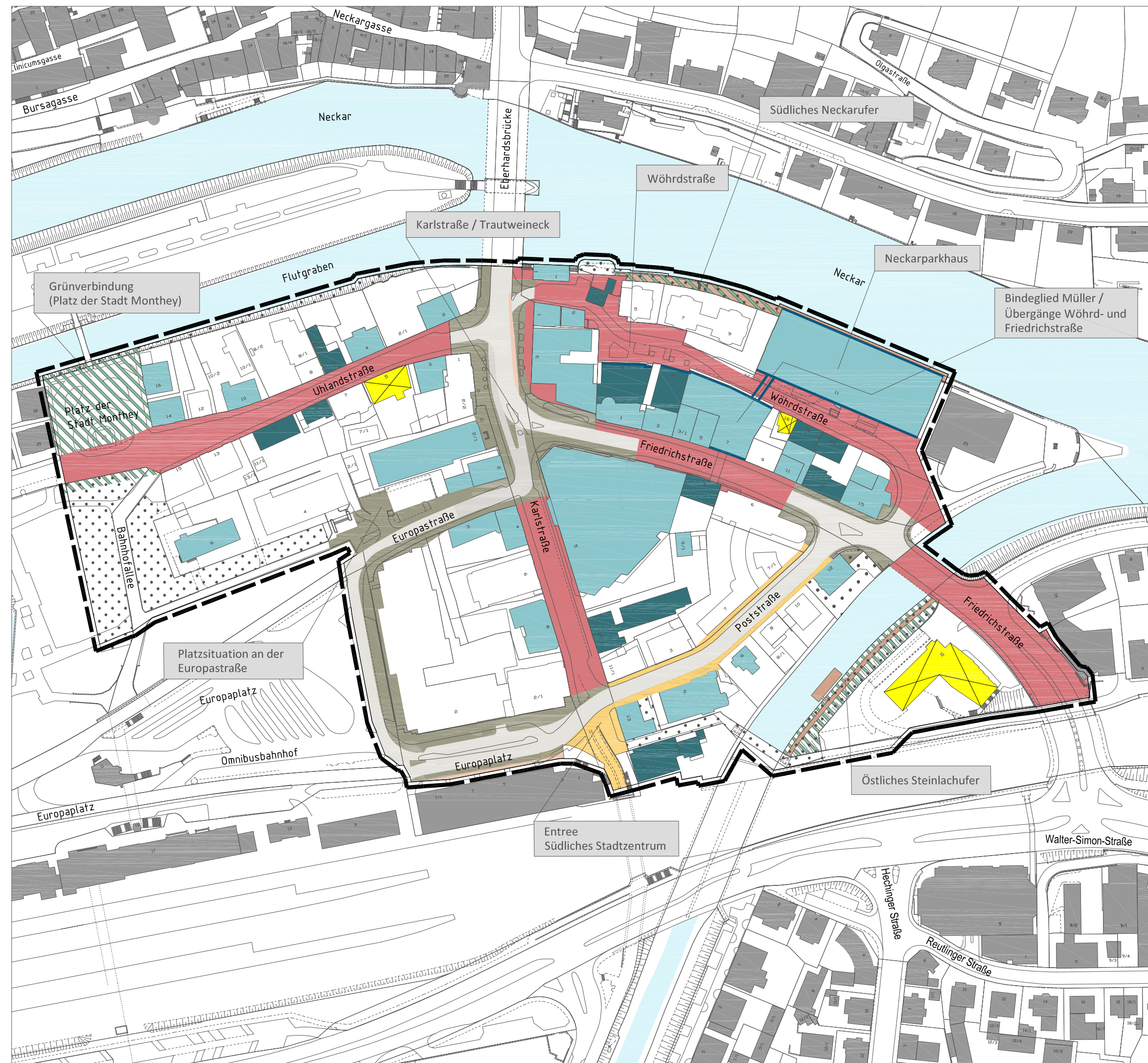
- Modernisierung / Instandsetzung - Teilweise
- Modernisierung / Instandsetzung - Umfassend
- Abbruch
- Maßnahmen im Fassadenbereich

Erschließung / Freiflächen

- Herstellung von Wegeverbindungen
- Städtische Flächen

Bestehende Planung

- Straße
- Busspur
- Radweg
- Gehweg



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

13.10.2011 / Je
25.10.2011 / Je
09.01.2012 / Je
30.01.2013 / wettemann

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben wurden
Behörden
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 83322 Kj/VI
Ansprechpartner Herr Kujacinski
Telefon 0711 / 21068-184
E-Mail silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 11. Juni 2012

**Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen
Bereich "Südliches Stadtzentrum" / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitätsstadt Tübingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

27. Juli 2012

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch

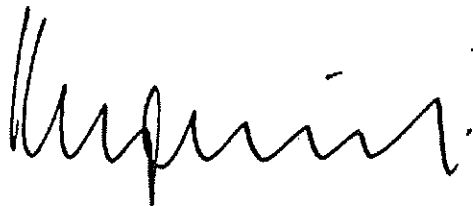
- Barrierefrei und hochwertig gestalteter öffentlicher Raum mit guter Aufenthaltsqualität
- Energetisch-bauliche Verbesserung des Gebäudebestandes
- Gestalterische Aufwertung von Gebäuden in Teilbereichen
- Stärkung der Wohnnutzung und Erreichung einer insgesamt hohen Standortqualität
- Vernetzung der Wegebeziehungen und Optimierung der Flächen des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Radfahrer

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH



ppa.
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

Universitätsstadt Tübingen Untersuchungsgebiet "Südliches Stadtzentrum"

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
 "Südliches Stadtzentrum" ca. 8,83 ha



Universitätsstadt Tübingen Sanierung "Südliches Stadtzentrum"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Bundesagentur für Arbeit Albstr. 83 72764 Reutlingen
Bundesanstalt für Immobilien Geschäftsbereich VA Tennesseeallee 2 - 4 76149 Karlsruhe
DB Service Immobilien GmbH NL Karlsruhe Bahnhofstr. 5 76137 Karlsruhe
Deutsche Post Bauen GmbH NL Frankfurt Büro Karlsruhe Poststr. 1 76137 Karlsruhe
Deutsche Telekom AG Adolph-Kolping-Str. 2 - 4 78166 Donaueschingen
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart Olgastr. 13 70182 Stuttgart
Evangelisches Dekanat Neckarhalde 25 72070 Tübingen
EnBW Regional AG Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar Horber Str. 31 - 35 71083 Herrenberg

Universitätsstadt Tübingen

Sanierung "Südliches Stadtzentrum"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

<p>Terranets BW GmbH Am Wallgraben 135</p> <p>70565 Stuttgart</p>
<p>IHK Reutlingen Hindenburgstr. 54</p> <p>72762 Reutlingen</p>
<p>Katholisches Dekanat Vors. D. Gesamtkirchengemeinde Pfarrer A. Krist Bachgasse 3</p> <p>72070 Tübingen</p>
<p>Landratsamt Tübingen Verteiler Abt. 40.3 Naturschutz Wilhelm-Keil-Str. 50</p> <p>72072 Tübingen</p>
<p>Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen Marktplatz 22</p> <p>72764 Reutlingen</p>
<p>Polizeidirektion Tübingen Konrad-Adenauer-Str. 42</p> <p>72072 Tübingen</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 25 Denkmalpflege Bau- und Kunstdenkmale Alexanderstr. 48</p> <p>72072 Tübingen</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung und Landesplanung Konrad-Adenauer-Str. 20</p> <p>72072 Tübingen</p>

Universitätsstadt Tübingen

Sanierung "Südliches Stadtzentrum"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Regierungspräsidium Tübingen Referat 22 Stadtsanierung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Abt. 7 Schule und Bildung Keplerstr. 2 72074 Tübingen
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg i.Br.
Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart
Regionalverband Neckar-Alb Bahnhofstr. 1 72116 Mössingen
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstr. 1 72076 Tübingen
Universität Tübingen Bauwesen Wilhelmstr. 7 72074 Tübingen
Gemeinde Dußlingen Postfach 45 72144 Dußlingen

Universitätsstadt Tübingen

Sanierung "Südliches Stadtzentrum"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Gemeinde Gomaringen Postfach 84
72807 Gomaringen
Gemeinde Ammerbuch Kirchstr. 6
72119 Ammerbuch



terrannets bw

terrannets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

terrannets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terrannets-bw.de
www.terrannets-bw.de

t.burmeister@terrannets-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
14.06.2012	1/1	83322 Kj/VI	11.06.2012	TNp-Bur TNs/D 120614_3

Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen
Bereich "Südliches Stadtzentrum" / Beteiligung der Behörden
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der
terrannets bw GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren.
Die ehemalige GVS Netz GmbH heißt jetzt terrannets bw GmbH.

In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terrannets bw GmbH, so
dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

terrannets bw GmbH

Kröhnert

Burmeister

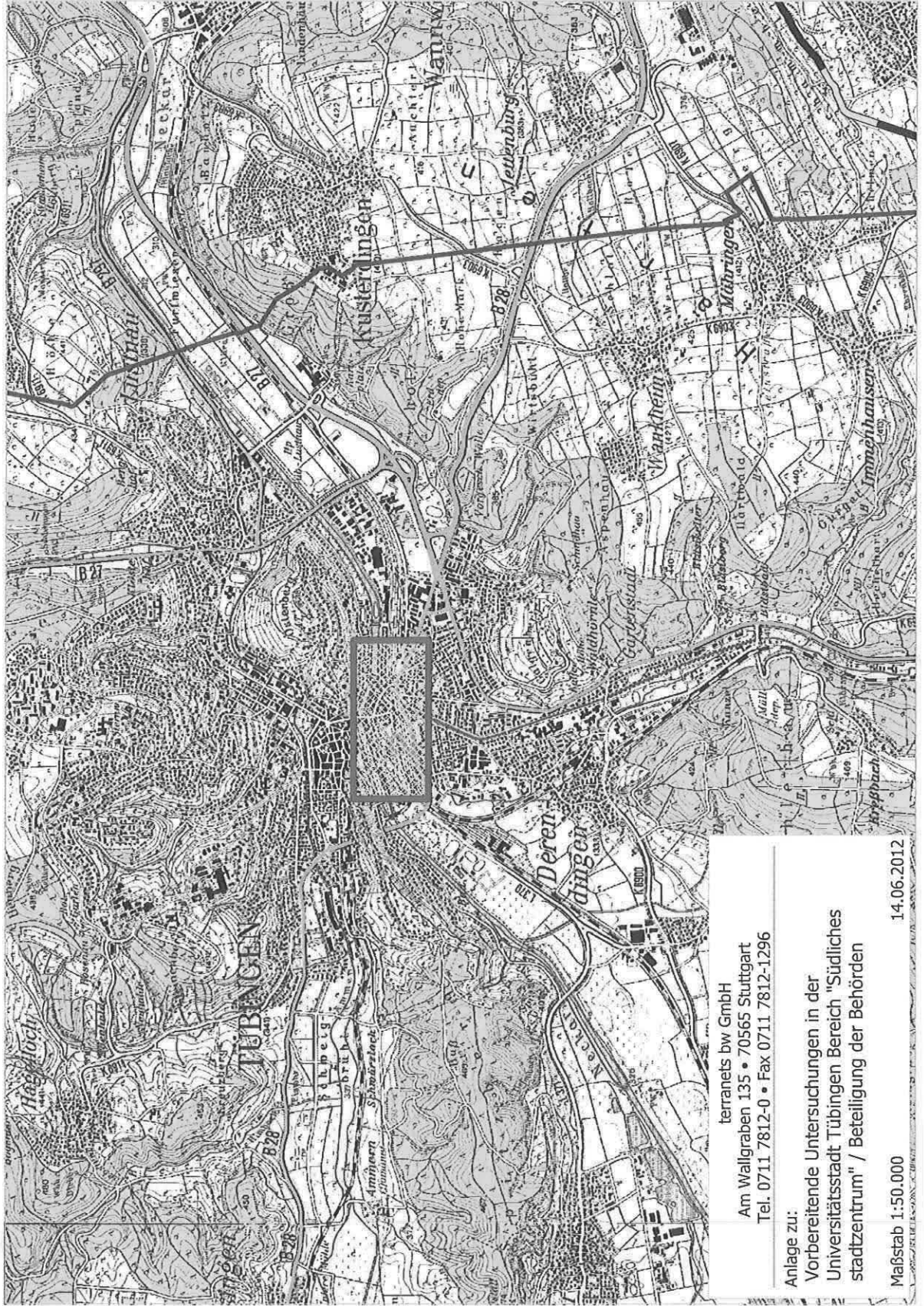
Anlagen
Übersichtsplan

*Unter www.terrannets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der
terrannets bw nutzen.*

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführung: Dr. Thomas Gößmann (Sprecher der Geschäftsführung), Dott. Cesare Rovelli
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480 DVGW TSM geprüft ISO14001 zertifiziert
Baden-Württembergische Bank Konto 2 566 580 BLZ 600 501 01 IBAN: DE70600501010002566580 BIC: SOLADEST



terraneTS bw



terraneTS bw GmbH
Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
Vorbereitende Untersuchungen in der
Universitätsstadt Tübingen Bereich "Südliches
stadtzentrum" / Beteiligung der Behörden

Maßstab 1:50.000

14.06.2012

	Leitung mit \varnothing in mm (DN)
	Hauptarmatur mit Nr.
	Abzweigarmatur
	fernbedienbare Armatur
	Meßkontakt mit Nr.
	Planungstrasse
	gemeinschaftlich genutzte Leitung
	technische Dienstleistung durch terraneTS bw
	Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen
	Korrosionsschutzanlage
	Bezugstation
	Verdichteranlage
	Regelanlage
	Übergabestation

LWL-Technik

	LWL-Kabel
	Spleiss
	Abzweigmuße
	Kabelschutzrohr
	Systemtechnikstandort -standort geplant

Kupfertechnik

	Kupfer-Kabel
	Pupinspule mit Nr.
	Repeater (ZWR)
	Muffe
	KV-Schrank
	Fernmeldekabine



Eing. 20.06.2012

Eisenbahn-Bundesamt, Olgastraße 13, 70182 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Günter Frauenknecht
Telefon: +49 (711) 22816-181
Telefax: +49 (711) 22816-199
e-Mail: FrauenknechtG@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 18.06.2012
VMS-Nummer 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
59181-591pt/010-2012#145

Betreff: Tübingen, Vorbereitende Untersuchungen Bereich "Südliches Stadtzentrum"
Bezug: Ihr Schreiben vom 11.06.2012 - 83322 Kj/VI -
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen „Tübingen, Vorbereitende Untersuchungen Bereich "Südliches Stadtzentrum"“.

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Hausanschrift: Olgastraße 13, 70182 Stuttgart
Tel.-Nr. +49 (711) 22816-0
Fax-Nr. +49 (711) 22816-699
Öff. Verkehrsmittel: U-Bahn-Linien: U 5, 6, 7, 12, 15 ab Hauptbahnhof bis Haltestelle Olgaek (von dort 5 Minuten Fußweg durch die Olgastraße)

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Frauentknecht)



Bürgermeisteramt • Postfach 45 • 72142 Dußlingen

Hausanschrift: Rathausplatz 1 • 72144 Dußlingen

Die STEG
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

25. Juni 2012

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Amt: Hauptamt
Ihnen schreibt: Carmen Ott
Durchwahl: 07072 / 9299 - 20
Fax: 07072 / 9299 - 620
Email: COtt@dusslingen.de
Unser Zeichen: 621.13 / Co
Datum: 20.06.2012

Öffnungszeiten des Bürgerbüros:

Montag:	07.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag:	08.00 bis 19.00 Uhr
Mittwoch:	14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	08.00 bis 16.00 Uhr
Freitag:	07.00 bis 12.00 Uhr

**Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen,
Bereich 'Südliches Stadtzentrum', Beteiligung Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.06.2012 haben Sie uns gebeten eine kurze Stellungnahme im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Südliches Stadtzentrum“ abzugeben.

Wir teilen Ihnen hiermit mit, dass die Belange der Gemeinde nicht betroffen sind.

Sie brauchen uns im weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Hölsch
Bürgermeister

Vohl, Silke (die STEG)

Von: ulrich.wurster@reutlingen.de
Gesendet: Montag, 25. Juni 2012 09:50
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen "Südliches Stadtzentrum", Tübingen

Sehr geehrte Frau Vohl,
sehr geehrter Herr Kujacinski,

der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen bringt keine Stellungnahme zum Verfahren vor.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Wurster

Kontakt:
STADT REUTLINGEN
Amt für Stadtentwicklung und Vermessung / Planung
<mailto:ulrich.wurster@reutlingen.de>
Tel: 07121/303-2304
Fax: 07121/303-2281
<http://www.reutlingen.de>

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Reinhard Will <RWill@kvz.drs.de>
Gesendet: Freitag, 29. Juni 2012 11:49
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen südl. Stadtzentrum Tü

Sehr geehrte Damen und Herren,

viele Dan für Ihr Schreiben vom 11.06.2012, mit dem Sie uns - die Katholische Gesamtkirchengemeinde Tübingen - über die vorbereitenden Untersuchungen im südlichen Stadtzentrum in Tübingen unterrichten.

Gebietsbezogene Belange der Katholischen Gesamtkirchengemeinde sind durch die Planung nicht berührt.

Wir wünschen der städtebaulichen Maßnahme einen guten Verlauf.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Will
Katholisches Verwaltungszentrum Tübingen
Bachgasse 3, 72070 Tübingen
Tel. 07071-6887210
Fax 07071-6887229
RWill@kvz.drs.de



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
SCHULE UND BILDUNG

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Die STEG
Postfach 104341

70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang										
08. Juli 2012										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	
				X						

Tübingen 02.07.2012

Name Frank Freudenmann

Durchwahl 07071 757-2052

Aktenzeichen S 15 Schulbau Tübingen

(Bitte bei Antwort angeben)

Neue Adresse ab 01.03.2012

Konrad-Adenauer-Straße 40
72072 Tübingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanungsverfahren

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Tübingen

Ihr Schreiben vom 11.06.2012

Ihr Zeichen: 83322Kj/VI

Anlagen

1 Schreiben des Wirtschaftsministeriums vom 18.08.1994 *fehlt*

1 Schreiben des Kultusministeriums vom 02.08.1994 *fehlt*

1 Ihre Unterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wirtschaftsministerium hat mit beiliegendem Schreiben vom 18.08.1994 die Zuständigkeiten für die Beteiligung der Schulverwaltung bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen neu geregelt.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachungen sind hiernach die örtlichen Schulleitungen bzw. die geschäftsführenden Schulleiter als Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 BauGB an Bauleitplanungsverfahren zu beteiligen.

Wir übersenden Ihnen daher Ihre eingereichten Unterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Freudenmann

Dienstgebäude Konrad-Adenauer-Str. 40 · 72072 Tübingen · Telefon 07071 757-0 · Telefax 07071 757-2001

poststelle@rpt.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Buslinie 2 · Haltestelle „Regierungspräsidium“ oder „Landespolizeidirektion“

rpt

EnBW Regional AG - Postfach 11 52 - 71070 Herrenberg

die STEG
Herrn Kujacinski
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
09. Juli 2012										
FE	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Name Claus Fleck
Bereich REG TVLP2 KIR
Telefon 07032 13-238
Telefax 07032 13-347
E-Mail c.fleck@enbw.com
Ihr Zeichen 83322 Kj/VI
Ihr Schreiben 11.06.2012

Stuttgarter Straße 80-84
71083 Herrenberg
Postfach 11 52
71070 Herrenberg
Telefon 07032 13-0
Telefax 07032 13-299

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Amtsgericht Stuttgart
HRB Nr. 20311
Steuer-Nr. 35001/01075

Baden-Württembergische Bank
BLZ 600 501 01
Konto 1366729

**Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen
Bereich "Südliches Stadtzentrum" / Beteiligung der Behörden**

5. Juli 2012

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

im Untersuchungsgebiet sind keine Anlagen der EnBW Regional AG vorhanden,
somit bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Freundliche Grüße

EnBW Regional AG

/A. Claus Fleck

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Dirk Mausbeck

Vorstand:
Dr. Wolfgang Bruder (Vorsitzender)
Walter Böhmerle
Hans-Georg Edlefsen
Dr. Martin Konermann



Baden-Württemberg

POLIZEIDIREKTION TÜBINGEN

KRIMINALPRÄVENTION UND KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Polizeidirektion Tübingen · Postfach 21 80 · 72012 Tübingen

die STEG
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang										
24. Juli 2012										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	
				X						

Tübingen 18.07.2012

Name Lothar Rieger

Durchwahl 8171

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen Bereich "Südliches Stadtzentrum"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht zu Ihrem Schreiben vom 11.06.2012, Az. 83322Kj/VI, Herr Kujacinski

**Anlage: 1 Broschüre „Städtebau und Kriminalprävention“
1 Infoblatt für Graffiti-Geschädigte**

Sehr geehrter Herr Kujacinski,
sehr geehrte Damen und Herren,

städtebauliche Maßnahmen haben Einfluss auf Art und Ausmaß von Kriminalität. Bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen können die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen. Wissenschaftliche Studien belegen einen direkten Zusammenhang zwischen räumlichem Umfeld, der Sozialstruktur und dem individuellen Verhalten von Menschen.

In dem Bereich „Südliches Stadtzentrum“ registriert die Polizei im öffentlichen Raum vor allem Sachbeschädigungen (einschließlich Graffitis) an öffentlichen Einrichtungen, privaten Gebäuden und an Kraftfahrzeugen, Diebstähle aus Kraftfahrzeugen und Fahrraddiebstähle, Drogendelikte, Körperverletzungen sowie Streitigkeiten/Bedrohungen.

Bestimmte bauliche Zustände im Planungsgebiet könnten eine Erhöhung vorgenannter Delikte mit beeinflusst haben. So könnten nicht schnell wieder entfernte und dadurch dauerhaft vorhandene Graffitis an Hauswänden, Unterführungen und anderen öffentlichen Einrichtungen weitere Graffitis sowie Vandalismus nach sich gezogen haben, weil dadurch potentielle Täter animiert worden sind. Ebenso könnten nicht schnell beseitigte Schäden, Müll sowie verwahrloste (leer stehende) Gebäude einer-

seits zu mehr Kriminalität und andererseits bei der Bevölkerung aus Angst zu einem Vermeidungsverhalten und im Ergebnis zu weniger Sozialkontrolle geführt haben. Geringere Sozialkontrolle reduziert das Risiko für potentielle Täter und erhöht damit auch den Tatanreiz.

Besondere Beachtung sollte man in diesem Zusammenhang Unterführungen schenken, bei denen sich z.B. schlechte Beleuchtung (defekt, verschmutzt oder übersprüht), Graffitis oder Verschmutzung/Vermüllung besonders negativ auswirken können.

Ebenso dürfte die vorhandene Bauruine an der Blauen Brücke das Risiko hinsichtlich Vandalismus, Graffitis und Vermüllung (Broken-Windows-Theorie), aber auch zum lokalen Drogenkonsum, erhöht haben.

Zur Reduzierung der zahlreichen Fahrraddiebstähle sollte vor allem auf einsehbare und gut ausgeleuchtete Abstellplätze mit der Möglichkeit eines sicheren Anschließens mittels Schloss am Fahrradrahmen geachtet werden.

In dem momentan noch sehr frühen Planungsstadium darf ich Sie auf grundsätzliche Gestaltungsempfehlungen hinweisen, die Sie aus der beigefügten Broschüre der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes „Städtebau und Kriminalprävention – eine Broschüre für die planerische Praxis“ entnehmen können. Sobald detaillierte Planungen vorliegen, kann auf Anforderung eine weitere konkrete Stellungnahme erfolgen.

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet darüber hinaus kostenlose sicherungstechnische Beratungen für Planer/Bauherren an.

Mit freundlichen Grüßen



Lothar Rieger



Illegale Graffiti

Der Begriff „Graffiti“ bezeichnet sowohl Farbschmierereien als auch kunstvolle Wandbilder. Die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger empfindet Graffiti, die oft zum Erscheinungsbild in Städten gehören, jedoch als störend und als Beeinträchtigung ihres Sicherheitsgefühls. Gleich, ob sie als Kunstwerk oder Farbschmiererei empfunden wird: ein Graffiti, das ohne Einwilligung des Eigentümers angebracht wird, stellt eine Sachbeschädigung dar. Eine Sachbeschädigung liegt vor, wenn für den Eigentümer das Erscheinungsbild unbefugt verändert wurde. Diese Veränderung darf nicht nur unerheblich und vorübergehend sein. Häufig ist illegales Besprühen damit verbunden, dass ein Gelände verbotswidrig betreten wird. Dann liegt zusätzlich ein Hausfriedensbruch vor. Für die Taten können Personen ab 14 Jahren strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Kinder bis zum 14. Lebensjahr sind zwar strafunmündig, aber bereits ab dem siebten Lebensjahr schadensersatzpflichtig.

Zivilrechtliche Folgen von Graffiti – Sprayer haften 30 Jahre für den Schaden

Die Schäden, die bei einer einzelnen Tat durch illegale Graffiti entstehen, erreichen schnell mehrere tausend Euro. Der Geschädigte kann bei Gericht einen Schuldtitel erwirken. Dann erhält er einen Anspruch auf Schadenersatz gegenüber dem Täter bzw. Verursacher. Der Schadenersatzanspruch hat insgesamt 30 Jahre Gültigkeit.

Wenn nur ein Täter aus einer größeren Gruppe beim illegalen Sprayen ermittelt werden kann, haftet dieser für den gesamten angerichteten Schaden (gesamtschuldnerische Haftung).

Beispiel aus der Praxis:

Die Wand des Wohnhauses der Familie W. wurde besprüht, woraufhin die Geschädigten bei der Polizei Strafanzeige gegen unbekannt erstatten. Die Polizei kommt einem 16-jährigen Tatverdächtigen auf die Spur. Gegen ihn wird ein Ermittlungsverfahren wegen Sachbeschädigung eingeleitet. Der Sachschaden beträgt 8.600 Euro. Familie W. fordert einen Schadenersatz in dieser Höhe, der vom Täter nach Entscheidung des Gerichts bezahlt werden muss (auch wenn Mittäter unbekannt bleiben).

Täter-Opfer-Ausgleich

Der Täter-Opfer-Ausgleich ist eine außergerichtliche Einigung. Vom Täter werden dabei eine glaubhafte Entschuldigung beim Geschädigten sowie eine Schadenswiedergutmachung erwartet. Eingeleitet wird der Täter-Opfer-Ausgleich durch die Staatsanwaltschaft oder das Gericht, Beschuldigte oder Opfer können einen Täter-Opfer-Ausgleich auch selbst anregen.

Wenn Sie Sprayer auf frischer Tat entdecken

- Bringen Sie sich nicht selbst in Gefahr und informieren Sie sofort über den Notruf 110 die Polizei.
- Prägen Sie sich die Beschreibung des Täters (Aussehen, Kleidung, Besonderheiten usw.) ein. Falls Sie Hinweise geben können, wohin, wie bzw. womit der Täter geflüchtet ist, erleichtert das der Polizei die Ermittlungsarbeit.
- Erstellen Sie in jedem Fall (auch wenn keine Sprayer erwischt wurden) umgehend Anzeige.
- Sorgen Sie dafür, dass der Schaden fotografisch festgehalten wird und anschließend eine umgehende Beseitigung der Graffiti erfolgt.
- Melden Sie den Schaden Ihrer Gebäudeversicherung, falls Versicherungsschutz besteht.
- Spezialreiniger zur Beseitigung von Sprühlacken erhalten Sie im Fachhandel. Beachten Sie, dass diese auf ätzenden Säuremischungen basieren können und der Kontakt gesundheitsschädlich sein kann.

►►► Empfehlungen zur Vorbeugung:

- Licht in Kombination mit Bewegungsmeldern und aufmerksame Nachbarn schützen auch vor Sprayern.
- Eine begrünte Fassade hält Sprayer fern.
- Grobe, unebene Oberflächen oder farbenfrohe Wände sind ungünstige Untergründe für Graffiti.
- Eine umgehende Beseitigung der Farbschmiererei nimmt Sprayern den Reiz, weil sie dann nicht die erhoffte öffentliche Wirkung erzielen.
- Maler-, Fassaden-, Gebäudereinigungs- und andere Fachfirmen bieten verschiedene Verfahren zum Schutz vor bzw. für die Beseitigung von Farbschmierereien an.

Mit freundlichen Empfehlungen

Polizeidirektion Tübingen
- Kriminalprävention -
Kriminalpolizeiliche Beratung
Konrad-Adenauer-Straße 42
72072 Tübingen
Telefon: 07071/972-8171

www.polizei-beratung.de

Deutsche Telekom Technik GmbH
Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
23. Juli 2012									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Ihre Referenzen 83322 Kj/VI vom 11.06.2012
Ansprechpartner TINL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Jürgen Werner
Durchwahl +49 7121 1006557
Datum 18.07.2012
Betrifft Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen
Bereich „Südliches Stadtzentrum“ / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben TINL Südwest, PTI 33, Ref PB 1, Roland Dommer vom 09. Dezember 2008 und 08. Juli 2009 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Anpassungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 170 Satz 4 i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 5 und § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln.

Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen
Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
Telefon +49 7121 1006557, Telefax +49 391 5802 29954, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Datum 18.07.2012
Empfänger
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 

Franz Merk

i. A. 
Jürgen Werner

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 20.07.12
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Dr. Georg Seufert
Aktenzeichen: 2511 // 12-05011

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen für die geplante Sanierung im Bereich "Südliches Stadtzentrum" in der Universitätsstadt Tübingen, Lkr. Tübingen (TK 25: 7420 Tübingen)

Ihr Schreiben Az. 83322 Kj/VI vom 11.06.2012

Anhörungsfrist 27.07.2012

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grabfeld- bzw. der Stuttgart-Formation (früher „Gipskeuper“ bzw. „Schilfsandstein“) an. Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Einschnitten rutschanfällig sein. Die Sulfatgesteine der Grabfeld-Formation können stellenweise stark verkarstet sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Sollten im Rahmen der Stadtsanierung Eingriffe in den Baugrund geplant sein, wird die Erstellung entsprechender objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Im Plangebiet findet seitens des LGRB hydrogeologisch keine Projektbearbeitung statt. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

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

Bergbau

Innerhalb des Sanierungsgebiets befindet sich im Bereich des Flurstücks Nr. 5665/8 ein ehem. Lutschstollen. Diese unterirdischen Anlage wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Tübingen, Tiefbauamt, gemeldet. Nähere Informationen über die genaue Lage, Ausdehnung und den Zustand des Luftschutzstollens liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen im Bereich der Stollenanlage sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse
http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht
(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Günter Sokol

DB Services Immobilien GmbH • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

die Steg
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

23. Juli 2012

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe
Liegenschaftsmanagement
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.db.de/dbsimm

4, 6 bis Mathysstraße

Hans-Jürgen Harreus
Telefon 0721 938-5802
Telefax 0721 938-2877
hans-juergen.harreus@deutschebahn.com
Zeichen FRI-KAR-I 1 Ha
TÖB-KAR-12-6617

20.07.2012

Ihr Zeichen: 83322 Kj/VI

Ihr Schreiben vom 11.06.2012

Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen Bereich „Südliches Stadtzentrum“ / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Untersuchungen bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Bei der Abgrenzung des Bereiches „Südliches Stadtzentrum“ konnte kein eindeutiger Grundstücksverlauf erkannt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass keine gewidmeten Bahnflächen betroffen sind.


Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe

i.V.


Cornelia Bednarek

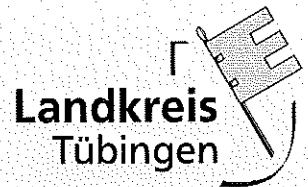
i.A.


Hans-Jürgen Harreus

die **STEG**
 Stadtentwicklung GmbH
 Stuttgart
 Eingang

27. Juli 2012

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
	X								



Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

die STEG Stadtentwicklung GmbH
 Olgastraße 54
 70182 Stuttgart

**Abteilung 40 Landwirtschaft,
 Baurecht und Naturschutz**

40.4 Naturschutz, Planung, Förderung
 - Rolf Strohmaier -

Telefon : 07071 / 207- 4022
 Sekretariat : 07071 / 207- 4020
 Telefax : 07071 / 207-94022
 strohmaier@kreis-tuebingen.de
 Raum A 3.44

Az. 40.4/621.13 / Str (baupl V).
 23.07.2012

☒ **Bauplanungsrechtliches Satzungsverfahren**

- ☒ frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- ☐ Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- ☐ Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB

☐ **Städtebauliche Rahmenkonzeption und Sanierungsmaßnahmen**

☐ **Sonstige Planverfahren und formlose Anfragen**

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Tübingen

- ☐ Flächennutzungsplan / Fortschreibung
- ☐ Bebauungsplan
- ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- ☐ Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB (Innenbereichssatzung)
- ☐ Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung)
- ☐ Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 BauGB
- ☐ Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 1 LBO
- ☐ Städtebauliche Rahmenkonzeption
- ☒ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB (Sanierungsvorhaben)
- ☐ sonstiges Planverfahren nach § 37 StrG
- ☐ Absehensentscheidung (§ 74 Abs. 7 LVwVfG bzw. § 74 Abs. 7 VwVfG), formlose Anfrage

hier: Sanierung „Südliches Stadtzentrum“ in Tübingen

Fristablauf für die Stellungnahme : **27.07.2012**

B. Stellungnahme des Landratsamts

- ☐ Keine Bedenken und Anregungen
- ☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt :

Planunterlagen im Verzeichnis:

\\auenland\dfs\Kreisplanung\Planunterlagen_Digital\BauGB Plankonzept_Sanierung\Tübingen\Tübingen

I. Naturschutz

Hinweise

Im Sanierungsgebiet gibt es Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten. Besonders wertvoll sind beispielsweise Altbäume mit Höhlen und Gebäude, an/in denen gefährdete Vogelarten brüten (Hohlräume, Dachgesims) oder Fledermäuse ihr Quartier finden können. Relevant ist in diesem Zusammenhang die (Teil)Sanierung, der Abriss, Aus- oder Anbau folgender Gebäudetypen:

- Häuser mit Kellergewölbe und/oder nicht ausgebauter Dachraum (Spitzboden, Speicher);
- Sakral- und denkmalgeschützte Bauten;
- leer stehende bzw. teilgenutzte Fabrikgebäude;
- mehrgeschossige Industriegebäude, Bauwerke ≥ 10 m Höhe;

Diese Einschätzung ist durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen, damit bei der Stadt-sanierung nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird. Ggf. ist eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) erforderlich. Das MLR BW hat Formblätter als Arbeitshilfe zur saP veröffentlicht: http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Formblaetter_Natura/100391.html

II. Umwelt und Gewerbe

Hinweise

Das Sanierungsgebiet ist durch Hochwässer von Neckar und Steinlach gefährdet. Die Hochwassergefahrenkarte Neckar und der Entwurf der Hochwassergefahrenkarte für die Steinlach liegen bei der Stadt Tübingen vor.

III. Verkehr und Straßen

Sachgebiet ÖPNV

Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Folgende Planungsvorstellungen bzw. Veränderungswünsche sind zu berücksichtigen:

- Direkte Beteiligung auch von betroffenen Busunternehmen bei allen verkehrlichen Fragen (RAB, RBS, Groß, Nagoldtal-Reisen);
- planerische Berücksichtigung des ÖPNV zur Beibehaltung bzw. Herstellung möglichst behinderungsfreier Fahrtbedingungen (z.B. durch geeignete Verkehrsführung - insbesondere am "Trautwein-Eck", Busbevorrechtigung an Lichtsignalanlagen, Busspuren);
- Verbesserung der Infrastruktur an den Haltestellen (z.B. durch Schaffung ausreichender Platzverhältnisse, Witterungsschutz, Kasseler Borde, gute Beleuchtungsverhältnisse, usw.).

Hinweise

Das Hauptverkehrsstraßennetz wird vom Regionalbusverkehr befahren (Linien 18, 754, 777, 791, 826, 828, 7601, 7611, 7625, N81, N82, N84, N87),

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Bushaltestellen, die von mehreren Linien des Regionalbusverkehrs bedient werden (Blaue Brücke, Friedrichstraße).

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Erich Messner
(Erster Landesbeamter)

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
30. Juli 2012										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	
				X						

Name: Susanne Schulz
Telefon: +49(0)7473-9509-23
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Susanne.Schulz@rvna.de
Ihr Zeichen: 45-12-TTübingen Südl. Stadtz. Sch-ku
Unser Zeichen:
Datum: 26.07.2012

Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Südliches Stadtzentrum“ in der Universitätsstadt Tübingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sanierungsmaßnahmen decken sich mit regionalplanerischen Zielsetzungen und Grundsätzen. Sie tragen dazu bei, die Leitlinien zur regionalen Siedlungsstruktur des Regionalplans Neckar-Alb 1993 sowie des Fortschreibungsentwurfs Regionalplan 2012 umzusetzen.

Folgende Leitlinien zur Siedlungsentwicklung sind im Regionalplan Neckar-Alb 1993 (vgl. Kapitel 1 und 2.0) enthalten:

- sparsamer Umgang mit Freiflächen;
 - Vermeidung bzw. Schließung von Baulücken;
 - Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete;
 - Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Erfordernisse des ÖPNV;
- Grundsätzlich sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen einander so zuzuordnen, dass aufwendige Verkehre vermieden werden.

Die Weiterentwicklung von innerörtlichen Baugebieten entspricht dem landesplanerischen und regionalplanerischen Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und wird deshalb aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin



Baden-Württemberg


VERMÖGEN UND BAU
AMT TÜBINGEN

Vermögen und Bau Baden-Württemberg · Postfach 25 20 · 72015 Tübingen

die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
30. Juli 2012										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	TI	SS	MA	

Tübingen 26.07.2012
Name Kathrin Straub
E-Mail Kathrin.Straub@vbv.bwl.de
Durchwahl 07071/ 29-79205
Aktenzeichen 33TÜ
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Vorbereitende Untersuchungen in der Universitätsstadt Tübingen**
Bereich „Südliches Stadtzentrum“/ Beteiligung der Behörden
Ihr Schreiben vom 11.06.2012
Ihr Zeichen: 83322 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen, hat zum derzeitigen Kenntnisstand keine Einwände gegen mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet. Konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten bestehen Seitens des Amtes nicht.

Sollten im Zuge der weiteren Planungen landeseigene Grundstücke/Gebäude von bestimmten Maßnahmen konkret betroffen sein, bitten wir um weitere Beteiligung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Straub

die **STEG**



FRIEDER HARTUNG
URBANE PROJEKTE & KONZEPTIONEN