

## Sachstandsbericht Innenentwicklung 2010-2012

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	2
<b>2. Sachstand</b> .....	2
2.1. Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung.....	2
2.2. Beteiligung am REFINA-Projekt des NABU.....	2
2.3. Quartiersentwicklung .....	3
2.3.1 Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ .....	3
2.3.2 Flächenentwicklung der WIT.....	3
2.3.3 Güterbahnhof .....	4
2.3.4 Wennfelder Garten .....	5
2.3.5 Sindelfinger Straße .....	5
2.3.6 Sidler.....	6
2.3.7 Ölmühle.....	6
2.3.8 Wohnen am Österberg .....	6
2.3.9 Doblerstraße .....	7
2.3.10 Herrenberger Straße 55-59/ Dürrstraße 10-16.....	7
2.3.11 Lustnauer Mühle.....	7
2.4. Baulücken .....	7
2.4.1 Statistik .....	7
2.4.2 Baulückenbörse .....	8
2.4.3 Gemeinschaftlicher Grundstückerwerb .....	9
2.5. Neuordnung in Bestandsquartieren .....	9
2.5.1 Weinsteige/ Saarstraße/ Klemsenstraße, Unterjesingen .....	9
2.5.2 Burgunderweg, Unterjesingen.....	10
<b>3. Ausblick</b> .....	10
3.1 Baulückenaktion .....	10
3.2 Vereinfachte Umlegung .....	10
3.3 Kommunikation der Innenentwicklung .....	10
3.4 Leerstandsaktivierung .....	11
3.5 Konsequenzen des demografischen Wandels.....	11
<b>4. Baulückentabellen auf Gemarkungsebene</b> .....	12

## 1. Zusammenfassung

Seit Oktober 2010 wurden im Rahmen der Innenentwicklung durch verschiedene Projekte und die Schließung von Baulücken ca. 600 Wohneinheiten für weit über 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Für die Zukunft sind weitere Projekte in der Innenentwicklung geplant, ebenso wird die Verwaltung weiterhin daran arbeiten, einerseits private Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächenpotenzialen zur Entwicklung zu ermuntern und andererseits in der Öffentlichkeit weiterhin und noch erfolgreicher für die Innenentwicklung zu werben.

## 2. Sachstand

### 2.1. Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung

Ein von der Verwaltung vorgelegter Entwurf für Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung wurde in einem gemeinsamen Workshop der Verwaltung mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, verschiedener Verbände und Institutionen sowie der Bürgerschaft Kriterien zur Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung erarbeitet. Ziel war es, auf der Grundlage einer systematisch aufgebauten Arbeitshilfe transparente Entscheidungen treffen zu können, dabei Defizite bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erkennen und eine gezielte Qualitätsverbesserung, z. B. auch durch Aufwertung von Freiräumen, zu erreichen. (siehe auch Vorlage 418/2011)

Als besonders wichtig wurden dabei folgende Kriterien erachtet:

- Fragen der Stadtökologie verbunden mit der Ausgleichsthematik
- Erhalt identitätsstiftender Merkmale (Beachtung gewachsener Baukultur, sinnvolle Sanierung und Umnutzung statt Abbruch, Charme ungeordneter Orte/ Flächen), verbunden mit dem Gesamtbild der Stadt
- Berücksichtigung der Auswirkungen vieler kleiner Maßnahmen in einem Bereich
- Auswirkungen eines Projektes auf die Nachbarschaft

Die in 2011 erarbeitete Checkliste über die Kriterien der Innenentwicklung wird bei der Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung angewandt und dient auch bei der Beurteilung von Wettbewerbsentwürfen als Entscheidungsgrundlage.

### 2.2. Beteiligung am REFINA-Projekt des NABU

Die Stadt beteiligte sich mit sieben anderen Kommunen am Projekt „Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“ des NABU Deutschland im Rahmen des Förderschwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Dieses Projekt widmete sich vor allem der Kommunikation der Innenentwicklung und sollte dazu beitragen, für die Innenentwicklung zu werben. Die vielfältigen Erfahrungen der Kommunen mündeten in zehn Empfehlungen für eine erfolgreiche Kommunikation vor Ort, die im Abschlussbericht zum Projekt veröffentlicht wurden.

Tübingen hatte in dem Projekt eine Sonderrolle, da es als einzige Kommune das von der Bundesregierung in der Nachhaltigkeitsstrategie ausgegebene Ziel, die tägliche Inanspruchnahme von Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, umgerechnet auf Tübingen bereits erfüllt. Darüber hinaus stellte sich die Ausgangslage für die meisten Kommunen, die bereits von sinkenden Einwohnerzahlen be-

troffen sind, anders dar, da es bei diesen in erster Linie darum ging, zu überzeugen, in die Innenbereiche anstelle in die leer stehenden Neubaugebiete zu ziehen.

Dennoch konnten für die weitere Arbeit, sowohl hinsichtlich der Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken als auch zur Steigerung der Akzeptanz der Innenentwicklung Impulse gewonnen werden. So wurde im Rahmen des REFINA-Projekts aus Projektmitteln eine Broschüre zur Innenentwicklung in Tübingen gedruckt, mit der in der allgemeinen Öffentlichkeit für die Innenentwicklung geworben werden soll. Die Broschüre wurde in einer Auflage von 2.500 Exemplaren gedruckt und dient als Werbemittel für die Innenentwicklung in Tübingen.

## 2.3. Quartiersentwicklung

### 2.3.1 Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

#### 2.3.1.1 Alexanderpark

Im Alexanderpark wurden im Berichtszeitraum zehn Gebäude mit 60 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten erstellt. Der öffentliche Raum wurde in den Jahren 2011 und 2012 hergestellt. 2013 werden noch Restarbeiten in der Grünfläche beim Lehrerseminar durchgeführt. Der Alexanderpark ist damit weitgehend abgeschlossen.

#### 2.3.1.2 Stuttgarter Straße

Bis auf den Neubau CasaBlanca im Hof 1 an der Stuttgarter Straße, der im März 2012 begonnen wurde, sind alle Vorhaben an der Stuttgarter Straße abgeschlossen. In den letzten vorangegangenen zwei Jahren sind durch Sanierungen der Altgebäude und durch Neubauten 32 Wohnungen neu entstanden. In diesem Bereich finden sich auch 16 Sozialmietwohnungen und drei Wohnungen, die für eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung angemietet wurden.

### 2.3.2 Flächenentwicklung der WIT

#### 2.3.2.1 Alte Weberei

In der Alten Weberei hat der Bau der ersten Gebäude Ende 2012 begonnen. Insgesamt soll es sieben Höfe geben und zwei Zeilen mit Doppelhaushälften. Die Höfe gruppieren sich um den zentralen Platz, auf dem das alte Egeria-Gebäude erhalten bleibt. Es überwiegt der Geschosswohnungsbau, der sowohl Stadthäuser als auch Maisonnetten ermöglicht. Hinzu kommen etliche Reihenhäuser, wenige Doppelhäuser und Stadtvillen. Die meisten Gebäude haben drei oder vier Stockwerke, insgesamt liegt die Geschosshöhe zwischen zwei und sechs. Insgesamt soll das neue Baugebiet Wohnraum für ca. 700 Menschen bieten. In vielen Gebäuden besteht die Verpflichtung, dass mindestens 50 % der Erdgeschossfläche von Gewerbe belegt wird.

Das neue Viertel führt Lustnau näher an den Neckar heran. Bestehende Bebauungen, die Ortsmitte Lustnaus und die geplanten neuen Quartiere wachsen über einen zentralen Platz zusammen. Denkmalgeschützte Gebäude werden in ein neues Gesamtkonzept integriert. Neben neuen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen Freianlagen am Neckarufer.

Die Grundstücksvergabe erfolgte im Juli 2011 in Form von Optionen, die bis Februar 2012

gültig waren. Bis dahin mussten sich die ausgewählten Baugruppen und -träger für den Kauf entscheiden.

### 2.3.2.2 Foyer

Nachdem die WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 im Jahr 2011 erworben hat, wurden weitere Schritte zur Ansiedlung eines Hotels in die Wege geleitet. Das Hotel wird nur einen Teil des Grundstücks in Anspruch nehmen. Die nicht vom Hotel in Anspruch genommene Fläche wird von der WIT separat vermarktet und soll einer gemischten Bebauung dienen, die auch Wohnraum für ca. 50 Personen beinhalten soll. Die Vermarktung der Fläche, die vom Hotel nicht benötigt wird, ist im Februar 2012 angelaufen. Im Herbst sollen Optionen vergeben werden.

Das Grundstück wurde, verbunden mit einer Bauverpflichtung für ein Hotel, europaweit ausgeschrieben. Die Ergebnisse des Verfahrens wurden in intensiver Abstimmung mit Stadtverwaltung und Geschäftsführung der WIT zusammen mit externen Gutachtern geprüft. Themen waren dabei die Wirtschaftlichkeit, die Betreiberkonzeption und die architektonische und städtebauliche Qualität. Zu letzterem wurde der Gestaltungsbeirat hinzugezogen. Das Ergebnis der Prüfung, verbunden mit Empfehlungen für eine Überarbeitung, wurde den Bieterkonsortien mitgeteilt. Daraufhin überarbeiteten die Konsortien ihre Angebote. Es wurden zwei überarbeitete verbindliche Angebote abgegeben. Nach weiterer Prüfung soll den Zuschlag die KM Business Networks erhalten, die ein „Best Western“ – Hotel errichten will.

### 2.3.3 Güterbahnhof

Die teilweise brachliegenden Flächen des Güterbahnhofs gehören zu den größten und bedeutendsten zentralen Innenentwicklungspotenzialen, die in der Universitätsstadt Tübingen noch zur Verfügung stehen. Das insgesamt ca. 9 ha große Areal wird schon seit Jahren nicht mehr für den Güterverkehr genutzt, lediglich ein sehr geringer Güterumschlag findet auf einem einzelnen Ladegleis statt. Es ist das gemeinsame Ziel der Eigentümer aurelis und DB Services Immobilien, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, diese zentrumsnahen Bahnflächen als Maßnahme der Innenentwicklung zu einem neuen hochwertigen Stadtquartier mit ca. 1.000 Bewohnern nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, der im März 2012 entschieden wurde. Bis Ende September 2012 wurde der Siegerentwurf unter Teilnahme aller Projektbeteiligten und der Stadt überarbeitet. Begleitend wurde das Projekt außerdem in mehreren Sitzungen des Runden Tisches diskutiert, wobei die Anregungen aus dem Teilnehmerkreis in die Überarbeitung eingeflossen sind. Das Ergebnis dieser gesamten Abstimmung ist ein Rahmenplan. Dieser Rahmenplan fand die Zustimmung des Runden Tisches und wurde im Gemeinderat einstimmig als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans beschlossen.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden durch den Rahmenplan umgesetzt:

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

- ökonomisches und hierarchisches Erschließungskonzept.

Mit Bahn/ aurelis wurde vereinbart, dass im mittleren Teil des Gebietes, das als Mischgebiet entwickelt werden soll, 30 % der Grundstücke privaten Baugruppen zur Verfügung gestellt werden sollen. Weitere 10 bis 15 % der Grundstücke sollen mit der Bedingung ausgeschrieben werden, dass dort geförderter Wohnungsbau entstehen muss.

#### 2.3.4 Wennfelder Garten

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) sind auf die Verwaltung zugegangen, um zu klären wie mit dem teilweise sehr sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts im Quartier Wennfelder Garten/Eisenhutstraße umgegangen werden könnte. Eine Analyse der Wohnbebauung zeigte erhebliche bauliche, energetische und funktionelle Mängel auf, so dass eine Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht möglich ist.

In Zusammenarbeit mit der Stadt und in Rücksprache mit der Architektenkammer haben die Wohnungsbaugesellschaften eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Der gewählte Entwurf sieht u. a. eine sehr starke und eigenständige Baustruktur vor, die gut zwischen dem Französischen Viertel und dem Wennfelder Garten vermittelt. Die klare einheitliche Fortführung der Zeilenbauweise aus dem Wennfelder Garten einerseits sowie die Aufnahme der baulichen Bezüge und der Wegeverbindungen aus dem Französischen Viertel erreichen das Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen Bereiche miteinander zu verbinden.

Durch eine höhere bauliche Ausnutzung (insg. 260 Wohneinheiten, 300 neue Einwohner) soll die Neuschaffung von kostengünstigen Mietwohnungen und ergänzender Wohnbebauung ermöglicht werden. Angestrebt wird ein Angebot mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, um die Struktur und Vielfalt im Quartier zu stärken. GWG und GSW legen Wert auf eine nachhaltige Planung auch im Hinblick auf wirtschaftliche Unterhaltskosten. Angestrebt werden geringe Energiekosten durch einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung. Die Umsetzung soll über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erfolgen und in mehreren Bauabschnitten möglich sein, um einen Verbleib der Bewohner/innen im Quartier zu ermöglichen.

#### 2.3.5 Sindelfinger Straße

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG Tübingen zeigt erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen weitgehend leer und sollen zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden. Im Bereich südlich der Sindelfinger Straße soll eine bauliche Ergänzung erfolgen.

Die GWG hat mit der Planung der Neubebauung ein Büro aus Stuttgart zusammen mit einem Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen beauftragt. Gemeinsam mit der Fachabteilung Stadtplanung wurde aus mehreren Varianten ein Entwurf ausgewählt, der neben einer hohen städtebaulichen Qualität die Anforderungen, die sich aus der Hochwasserthematik und dem umgebenden Landschaftsraum ergeben, am besten erfüllt. Alle Gebäude sollen mit drei Geschossen ausgeführt werden.

Als Ersatz für die entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der

fünf Mehrfamilienhäuser wieder Mietwohnungen erstellt werden, davon zwei Drittel (18 WE) als geförderter Wohnungsbau und ein Drittel (9 WE) frei finanziert. Für die beiden anderen Gebäude ist ebenso wie für die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Es werden 80-90 mehr Bewohner im Quartier leben können als bisher.

#### 2.3.6 Sidler

Zum Ende des Jahres 2009 hat die Firma Sidler ihren Betrieb in Tübingen aufgegeben. Das ehemalige Sidler Areal zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße liegt seitdem brach. Ende des Jahres 2010 hat die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen das Gelände erworben und möchte es nun einer städtebaulichen Entwicklung zuführen.

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

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

#### 2.3.7 Ölmühle

Die Ölmühle Wohlbold in Derendingen wird die Herstellung von pflanzlichen Ölen aufgeben. Dadurch werden Flächen frei, die einer neuen Nutzung bestehend aus Wohnen und gewerblicher Nutzung zugeführt werden sollen. Das Quartier Ölmühle soll mit der angrenzenden Bebauung u. a. dem Mühlenviertel und der Bestandsbebauung vernetzt werden. Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor erworben. Er hat in 2012 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Ölmühleareal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten, in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Bürgerschaft diskutierten und von den Gremien beschlossenen Rahmenbedingungen. Es wird mit ca. 275 neuen Bewohnern gerechnet.

#### 2.3.8 Wohnen am Österberg

Das Siedlungswerk (Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hatte das Grundstück des ehem. Altenheims des Landkreises „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklinge sollten damit die Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Geplant wurden 21 Reihenhäuser und 11 Geschosswohnungsbauten in zwei Bauabschnitten. Durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäudekörper wird eine gute räumliche Mischung unterschiedlicher Bau- und Wohnformen erreicht. Insgesamt sollen im Baugebiet ca. 100-110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern neu ge-

schaffen werden. Der 1. Bauabschnitt wurde 2012 fertig gestellt. Der 2. Bauabschnitt wird gerade realisiert.

#### 2.3.9 Doblerstraße

Das Landratsamt Tübingen hatte im Frühjahr 2006 das neue Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither standen die Gebäude des ehemaligen Landratsamtes in der Doblerstraße leer. Der Landkreis wollte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG Tübingen und die Kreisbau Tübingen verkauft. Die Verwaltung hatte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt die Eckpunkte für die städtebauliche Neuordnung festgelegt. Es entstanden zwei längliche, Ost-West orientierte Gebäude und ein um 90 ° gedrehter Baukörper als Abschluss der Bebauung entlang der Doblerstraße. Hierbei wurden 16 neue Wohneinheiten geschaffen.

#### 2.3.10 Herrenberger Straße 55-59/ Dürrstraße 10-16

Seit Beendigung des Betriebs der Bauunternehmung zum Jahresende 2004 lag das Areal der Firma Steinhilber in der Weststadt brach. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollten auf dem Areal Wohnnutzungen und entlang der Herrenberger Straße auch gemischte Nutzungen ermöglicht werden. Im April 2010 wurde für den Teil nördlich der Ammer eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Bebauung strebt eine gemischte Nutzung der einzelnen Bereiche an. Die Gebäude an der Herrenberger Straße sollen im Erdgeschoss mit einer gewerblichen Nutzung versehen werden. Die Wohnungsgrößen ermöglichen flexible Wohnungsaufteilungen. Das Projekt mit 48 neuen Wohneinheiten ist mittlerweile realisiert.

Auf dem ehem. Betriebsgelände der Firma Steinhilber südlich der Ammer an der Dürrstraße wurde als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung eine Bebauung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 41 Wohnungen realisiert.

#### 2.3.11 Lustnauer Mühle

Das Areal bietet zentral gelegene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind. Ein Investor hat in 2012 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Areal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte. Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Areal Wohnnutzungen für ca. 150 Menschen (u. a. Studenten) und weitere gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Die Einbindung der Neubebauung in den kleinteilig gegliederten Lustnauer Ortskern ist dabei ein weiteres Ziel. Derzeit wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 2.4. Baulücken

#### 2.4.1 Statistik

Im Oktober 2010 wurde eine erste Zwischenbilanz gezogen, um zu prüfen, inwieweit eine Mobilisierung von Baulücken gelungen ist. Mobilisierung bedeutet, dass entweder ein Baugesuch gestellt, eine Baugenehmigung erteilt oder die Baulücke schon fertig bebaut wurde. Nachfolgend werden sowohl der Bestand an Baulücken im Baulückenkataster als auch die Veränderung im Baulückenbestand seit der letzten Auswertung im Oktober 2010 bis zum 31.12.2012 dargestellt.

Tabelle: Baulücken auf dem Gemeindegebiet Tübingen<sup>1</sup>

Gemeindegebiet Tübingen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken <sup>2</sup>	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>833</b>	<b>729</b>	<b>19</b>	<b>85</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken <sup>3</sup>	-7			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+26			
	Baulücken bebaut	-113			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>739</b>	<b>681</b>	<b>7</b>	<b>51</b>

Der Bestand an Baulücken ist zurückgegangen. Im Allgemeinen wird mit einer Bebauung von 25 % der Baulücken innerhalb 15 Jahren ausgegangen. Rechnet man die Werte Tübingens aus den letzten zwei Jahren hoch, würde diese Quote deutlich übertroffen werden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass ein nicht unerheblicher Anteil der realisierten Innenentwicklung von privater Seite gestemmt wurde.

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

#### 2.4.2 Baulückenbörse

Die auf der städtischen Homepage installierte Baulückenbörse erfreut sich von Nachfragerseite her hoher Beliebtheit, jedoch werden kaum Baulückenangebote eingestellt. Zurzeit sind dort nur zwei städtische Grundstücke in Bühl zu finden. In der Vergangenheit in die Baulückenbörse aufgenommene private Grundstücke waren sogleich wieder verkauft. Der Nachfragedruck ist enorm. Es gibt in Tübingen kaum noch gängige Grundstücke.

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

Die Baulückenbörse wird auch in Zukunft weiter betrieben werden. Im Zusammenhang mit

<sup>1</sup> Auswertung geschah ohne die Baulücken auf dem Gebiet der „Alten Weberei“

<sup>2</sup> Aktuelle Baulücken sind Baulücken, die zum Zeitpunkt der Abfrage weder bebaut noch aktiviert (Baugesuch, Baugenehmigung) waren.

<sup>3</sup> Im Untersuchungszeitraum vom 26.10.2010 bis 31.12.2012 durch Korrekturen oder Flurstücksverschmelzung herausgefallen.

der Überarbeitung des Themas Innenentwicklung beim Internetauftritt der Stadt ist daran gedacht, sie an einer prominenteren Stelle zu platzieren.

#### 2.4.3 Gemeinschaftlicher Grundstücksvorrat

Die Idee des gemeinschaftlichen Grundstücksvorrats wurde im letzten Sachstandsbericht vorgestellt. Der Vertragstext und eine Skizzierung des Gemeinschaftlichen Grundstücksvorrats wurden zur Prüfung ans Regierungspräsidium geschickt. Das Projekt hat Pilotcharakter.

Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass es sich hierbei um Rechtsgeschäfte handelt, die gemäß § 88 Abs. 2 GemO einer Einzelgenehmigung bedürfen. Da das geplante Vertragsmodell dazu führen kann, dass die Stadt ein städtisches Grundstück unter Wert an den Vertragspartner veräußern muss, wäre der einzelne Vorgang zu gegebener Zeit gemäß § 92 Abs. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Das finanzielle Risiko der Stadt muss begrenzt werden, nicht zuletzt wegen der langen Vertragsdauer und der nicht voraussehbaren Entwicklung der Grundstückspreise und Inflationsrate, der Häufigkeit der Inanspruchnahme des Optionsrechts durch die jeweiligen Vertragspartner sowie der künftigen Leistungsfähigkeit der Stadt. Unter der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen hält das Regierungspräsidium die Erteilung einer Genehmigung für möglich. Besonderen Wert legt es auf eine wirksame Risikobegrenzung.

Derzeit hält es die Verwaltung aufgrund des sehr lebhaften Grundstücksverkehrs in Tübingen nicht für notwendig den Gemeinschaftlichen Grundstücksvorrat einzurichten. Bei einer Abkühlung des Grundstücksmarktes wird geprüft, ob einerseits die Stadt auf die Bedingungen des Regierungspräsidiums eingehen kann und andererseits Aufwand und Ergebnis zu einem gesunden Verhältnis zueinander stehen.

Dass diese Idee ein durchaus gangbarer Weg für die Aktivierung von Baulücken darstellen könnte, beweist der Umstand, dass es mittlerweile auf Landesebene ein Modellprojekt, den „Flächenfonds für Innenentwicklung“, gibt, das als gemeinsames Vorhaben von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH und vom Institut für Stadt und Immobilie der Hochschule Nürtingen-Geislingen durchgeführt wird. Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur und das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg fördern das Projekt. Der Flächenfonds soll Grundstücke an- und verkaufen, Grundstücke tauschen, treuhänderisch für Gemeinden auf dem lokalen Grundstücksmarkt tätig sein, Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer beraten und Kontakte herstellen.

#### 2.5. Neuordnung in Bestandsquartieren

##### 2.5.1 Weinsteige/ Saarstraße/ Klemsenstraße, Unterjesingen

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden mögliche Neuordnungskonzepte mehrfach erörtert. Auf Grundlage der Gespräche wurde eine Entwurfsplanung für das gesamte Quartier ausgearbeitet, die im Frühsommer 2010 und erneut von November 2011 bis Juli 2012 mit den Eigentümern besprochen wurde. Die Planung wurde an einigen Punkten auf Grund der Gesprächsergebnisse überarbeitet, das grundsätzliche Entwurfskonzept wurde aber beibehalten. Die weiterentwickelte Planung war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

Vorgesehen sind ca. 15 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften sowie ein kleinerer Geschosswohnungsbau. Insgesamt können durch die Neuordnung ca. 35 Wohneinheiten für ca. 75

Einwohner in der Ortsmitte von Unterjesingen entstehen. Die Planung bietet die Chance, diesen zentralen Bereich städtebaulich aufzuwerten und zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum für Familien und auch ältere Menschen in der Mitte von Unterjesingen anzubieten. Entlang der Jesinger Hauptstraße sollen zudem gemischte Nutzungen mit Büros und Läden angeboten werden. Die Umsetzung dieser Planung bedeutet eine Stärkung des Ortsteils Unterjesingen mit seiner Infrastruktur.

#### 2.5.2 Burgunderweg, Unterjesingen

Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 war bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden konnte. Die Stadt brachte den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der bis dato planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt aber als solche nicht erforderlich war, in das Verfahren ein. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes und Neuordnung der Flächen konnten insgesamt zwei neue Baumöglichkeiten als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

### 3. **Ausblick**

#### 3.1 Baulückenaktion

Im Rahmen zu Gesprächen zum REFINA-Projekt stellte sich heraus, dass bei Baulücken mit Eigentümern, die nicht in Tübingen wohnen, bzw. bei Erbengemeinschaften evtl. eine größere Bereitschaft zum Verkauf besteht. Die Baulücken werden dieses Jahr daraufhin untersucht und mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen.

#### 3.2 Vereinfachte Umlegung

Den Eigentümern von Grundstücken, die nicht selbständig bebaut werden können, jedoch mit benachbarten Grundstücksteilen eine Baumöglichkeit besitzen, bietet die Verwaltung an, mittels des Verfahrens der vereinfachten Umlegung diese Grundstücksteile so neu zu ordnen, dass bebaubare, eigenständig nutzbare Grundstücke entstehen. Das Verfahren regelt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und mit intensiver Beteiligung aller Grundstückseigentümer die neuen Grundstücksgrenzen, deren Vermessung und Eintrag in die öffentlichen Bücher.

#### 3.3 Kommunikation der Innenentwicklung

Im Rahmen der Beteiligung am REFINA-Projekt des NABU (siehe 2.2) hat die Verwaltung eine Broschüre zur Innenentwicklung in Tübingen erstellt. Sie wird sowohl bei Veranstaltungen zu planerischen Themen als auch in den Rathäusern ausgelegt. Außerdem wird in diesem Jahr im Internetauftritt der Stadt das Thema Innenentwicklung an herausragender Stelle präsentiert, um auch mit diesem Medium besser über dieses Thema zu informieren.

In der Kommunikation der Innenentwicklung fließen selbstverständlich auch die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung ein, um eine hohe Qualität der Projekte zu erreichen und die bestehende Struktur nur in einem verträglichen Rahmen zu verändern. Der Rahmenplan Gartenstraße steht als Beispiel dafür.

### 3.4 Leerstandsaktivierung

In der letzten Zeit gab es einige Berichte in den Medien über Leerstände von Häusern und Wohnungen in Tübingen. Das vielfältige Echo in der Öffentlichkeit war Grund für die Stadtverwaltung die Situation näher zu beleuchten. Es gibt keine Anhaltspunkte für einen flächendeckenden Missstand. Trotzdem prüft die Stadt derzeit die rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für den Aufbau eines Leerstandskatasters, da eine Aktivierung auch nur eines Teiles dieser Wohnungen eine Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten könnte.

### 3.5 Konsequenzen des demografischen Wandels

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

Ein weiterer Aspekt des demografischen Wandels ist eine älter werdende Gesellschaft, die ganz andere Ansprüche an die baulich-räumlichen Strukturen hat. Dazu kommt noch, dass durch Zuwanderung unsere Gesellschaft bunter werden wird. Andere Lebensstile werden andere bauliche Strukturen nachfragen. Auf dies gilt es sich als Kommune vorzubereiten. Da ein Hinausgehen in die Fläche angesichts der früher oder später stagnierenden oder gar zurückgehenden Einwohnerzahlen nicht die Lösung sein kann, müssen die notwendigen Änderungen der baulich-räumlichen Strukturen im Innenbereich im Rahmen der Innenentwicklung vorgenommen werden. Neben der Anpassung der Gebäude an die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen steht hierbei die adäquate Veränderung des Wohnumfelds sowohl in gestalterischer als auch infrastruktureller Hinsicht im Fokus.

#### 4. Baulückentabellen auf Gemarkungsebene

##### Tübingen

Gemarkung Tübingen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>268</b>	<b>229</b>	<b>10</b>	<b>29</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken <sup>4</sup>	-1			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+13			
	Baulücken bebaut	-43			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>237</b>	<b>221</b>	<b>2</b>	<b>14</b>

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lagen zehn Verkäufe von aktuellen Baulücken vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

##### Lustnau

Gemarkung Lustnau		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+2			
	Baulücken bebaut	-8			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>62</b>	<b>56</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

<sup>4</sup> Im Untersuchungszeitraum vom 26.10.2010 bis 31.12.2012 durch Korrekturen oder Flurstücksverschmelzung herausgefallen.

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lagen zwei Verkäufe von aktuellen Baulücken in Lustnau vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

#### Derendingen

Gemarkung Derendingen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken <sup>5</sup>	-1			
	Neu hinzugekommene Baulücken	0			
	Baulücken bebaut	-12			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lagen drei Verkäufe von aktuellen Baulücken vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

#### Bebenhausen

Gemarkung Bebenhausen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Keine Veränderung seit 2010

<sup>5</sup> Im Untersuchungszeitraum vom 26.10.2010 bis 31.12.2012 durch Korrekturen oder Flurstücksverschmelzung herausgefallen.

Pfrondorf

Gemarkung Pfrondorf		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>134</b>	<b>129</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+2			
	Baulücken bebaut	-4			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>132</b>	<b>127</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lagen fünf Verkäufe von aktuellen Baulücken vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

Weilheim

Gemarkung Weilheim		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+2			
	Baulücken bebaut	-9			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Kilchberg

Gemarkung Kilchberg		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Bau-gesuch	Baulücken mit Bau-genehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken <sup>6</sup>	-1			
	Neu hinzugekommene Baulücken	0			
	Baulücken bebaut	-8			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

Bühl

Gemarkung Bühl		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Bau-gesuch	Baulücken mit Bau-genehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+3			
	Baulücken bebaut	-3			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>46</b>	<b>41</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lag ein Verkauf einer aktuellen Baulücke vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

<sup>6</sup> Im Untersuchungszeitraum vom 26.10.2010 bis 31.12.2012 durch Korrekturen oder Flurstücksverschmelzung herausgefallen.

## Hirschau

Gemarkung Hirschau		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>94</b>	<b>79</b>	<b>3</b>	<b>12</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	0			
	Baulücken bebaut	-23			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lag ein Verkauf einer aktuellen Baulücke vor.

Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.

Von den 20 Baulücken im Baugebiet Käppelesäcker, die dort im Oktober 2010 vorhanden waren, waren Ende 2012 noch 10 unbebaut.

## Unterjesingen

Gemarkung Unterjesingen		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	0			
	Neu hinzugekommene Baulücken	+4			
	Baulücken bebaut	-3			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Hagelloch

Gemarkung Hagelloch		Baulücken insgesamt	davon		
			Aktuelle Baulücken	Baulücken mit Baugesuch	Baulücken mit Baugenehmigung
	<b>Stand 26.10.2010</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Vorgänge innerhalb des Untersuchungszeitraums vom 26.10.2010 bis 31.12.2012	Gelöschte aktuelle Baulücken	-4			
	Neu hinzugekommene Baulücken	0			
	Baulücken bebaut	0			
	<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Im Untersuchungszeitraum sind vier aktuelle Baulücken durch Korrekturen herausgefallen, während eine Baulücke mit Baugenehmigung durch Rücknahme des Baugesuchs wieder zu einer aktuellen Baulücke wurde.

Zum Zeitpunkt der Baulückenabfrage am 31.12.2012 lag ein Verkauf einer aktuellen Baulücke vor. Hier kann in Zukunft mit zusätzlichen baulichen Aktivitäten gerechnet werden.