

Rahmenplanung Altstadt

ENTWURF

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln und Liegenschaften
Frau Barbara Neumann-Landwehr
Brunnenstraße 3 | 72074 Tübingen
altstadtrahmenplan@tuebingen.de

Bearbeitung



Stadtverwaltung Tübingen
insbesondere mit den Bereichen Wohnraumbeauftragte,
Beteiligung, Ordnung und Gewerbe, Kultur, Soziales, Bau-
recht, Stadtplanung sowie Verkehrsplanung
und Wirtschaftsförderung Tübingen GmbH



Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart
Tel. 0711 - 2200763-10 | pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Prof. Dipl.-Ing. Mario Flammann
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer
Charlotte Bernardini M. Sc.
Gabriella Micchiche M. Sc.



www.tuebingen.de/altstadtrahmenplanung

Stuttgart, Mai 2025

Fotos und Abbildungen:

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

mit Ausnahme:

Foto S. 76: © Andy Bhattacharjee

Fotos S. 20, S. 50, S. 77: © Dennis Stratmann

Fotos S. 10, S. 12, S. 27, S. 36, S. 38, S. 52: Barbara Honner © Verkehrsverein Tübingen

Foto S. 18: © Jens Klatt Tübingen

Foto S. 43: © Thomas Rathay

Fotos S. 19, S. 24, S. 27, S. 28, S. 37, S. 46: Stadt Tübingen

Abbildung S. 13: Orthophoto 06/07 2022 Landesamt für Geoinformation u. Landesentwicklung BaWü, 24141

Abbildungen S. 20 - 23: Stadt Tübingen

Abbildungen S. 25: Stadt und Handel

Plandarstellungen:

Stadt Tübingen / Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

ENTWURF

Inhalt

Vorwort	6
1 Ein Rahmenplan für die Altstadt	8
Altstadt im Wandel	10
2 Die Tübinger Altstadt heute	16
Der Status Quo	18
3 Der Blick nach vorn	30
Übergeordnete Leitsätze	32
4 Themenfelder und Ziele	33
Nutzungen Erdgeschoss	34
Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie.....	34
Kultur, Dritte Orte und Tourismus.....	37
Wohnen	41
Fachkonzept Verkehr	42
Öffentlicher Raum und Infrastruktur	50
Zukunftskonzept für die Altstadt	54
4 Handlungsprogramm	56
Handlungskonzept	61
Maßnahmschwerpunkte und Quick Wins	62
5 Ausblick	74



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Altstadt von Tübingen ist das Herzstück unserer Stadtgesellschaft. Sie trägt wesentlich zur Identität unserer Stadt bei – und ist somit weit mehr als nur der Ausgangspunkt unserer Kommune. Ihre charmanten Gassen, historischen Gebäude und lebendigen Plätze sind nicht nur Zeugen der besonderen gemeinsamen Geschichte von Stadt und Universität, sondern auch Orte des Zusammenlebens, des Zusammenkommens für Bürgerinnen und Bürger, auch mit unseren Gästen. Diesen reichen Schatz weiterzuentwickeln, ist unser aller Verantwortung und unsere Aufgabe. Mit dem Rahmenplanungsprozess ist dieses Besondere erneut ins Bewusstsein gerückt.

Seit den späten 1970er Jahren hat die erhaltende Stadterneuerung mit ihren Prinzipien dazu beigetragen, das Authentische zu bewahren und zu fördern. Es sind Erfolge weitsichtiger Stadtentwicklungspolitik gewesen, das Handwerk in der Altstadt zu bewahren und das Wohnen wieder attraktiv zu machen, den Handel in der Altstadt zu halten und kein Einkaufszentrum auf der Grünen Wiese zuzulassen. Der vorliegende Rahmenplan soll nun eine Leitschnur für die Entwicklung der kommenden 15 bis 20 Jahre geben. Dabei ist es uns ein zentrales Anliegen, die Mischung aus Handel, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen weiterhin zu erhalten. Diese Vielfalt ist der Schlüssel, die Resilienz gegenüber ständigen Veränderungen zu bewahren und als alte Stadt weiterhin attraktiv zu bleiben. Handel ist Wandel, wir können uns dem selbstbewusst stellen.

Der öffentliche Raum, die Straßen und Plätze, sind nicht nur Verkehrswege, sondern lebendige Orte, an denen sich die Stadtgesellschaft und Nachbarschaften treffen. Wir möchten diese Räume weiterentwickeln, sobald es unser kommunaler Haushalt zulässt. Eins meiner wichtigen Anliegen ist es, die Altstadt fußgängerfreundlicher und damit lebenswerter zu gestalten. Die vorgeschlagene Ausweitung der Fußgängerzone stellt einen gelungenen Kompromiss zwischen Erreichbarkeit und Fußgängerorientierung dar. Familien sollen gerne in der Altstadt wohnen und im Umfeld Grün und Spielmöglichkeiten finden.

Der partizipative Prozess, an dem sich viele Tübingeinnen und Tübinger engagiert haben, ist ein weiterer Beweis für das lebendige Miteinander in unserer Stadt. Dafür möchten wir allen Beteiligten herzlich danken. Die Rahmenplanung umfasst über 100 Maßnahmenvorschläge, die sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig umgesetzt werden können. Besonders hervorzuheben sind die sogenannten „Quick Wins“: Maßnahmen, die schnell und mit geringem zusätzlichem Mitteleinsatz realisierbar sind. Hiermit können wir sofort starten – oder haben es bereits getan.

Wir laden Sie herzlich ein, sich mit den Inhalten dieser Rahmenplanung auseinanderzusetzen und gemeinsam mit uns die Zukunft unserer Altstadt zu gestalten.

Lassen Sie uns die Altstadt von Tübingen als lebendigen, authentischen und einladenden Ort bewahren und weiterentwickeln.

Ihr

Boris Palmer
Oberbürgermeister

ENTWURF

1

Ein Rahmenplan für die Altstadt

Anlass, Prozess und Dialog

ENTWURF

Altstadt im Wandel

Anlass, Prozess und Dialog

Die Altstadt ist das lebendige und attraktive Herzstück Tübingens. Sie unterliegt einem deutlichen strukturellen Wandel: Sowohl Handel und Gastronomie als auch die Ansprüche an die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und die Mobilität ändern sich.

Wie sieht die Tübinger Altstadt in Zukunft aus? Wie soll und muss sie sich weiterentwickeln, um stark und resilient für die kommenden Generationen zu bleiben? Wie erhalten wir die kleinteilige Nutzungsmischung, die den Charme der Altstadt ausmacht? Wo können neue Impulse im öffentlichen Raum die Lebendigkeit der Altstadt bereichern? Wie soll zukünftig gewohnt werden und wie ist das soziale Miteinander? Wie gestalten wir den Klimawandel? Und wie bewegen wir uns künftig durch die Altstadt?

Für diese und zu weiteren dem Prozess vorangestellten Leitfragen wird die Rahmenplanung Antworten geben. Neben pragmatischen und kurzfristig umsetzbaren Strategien zeichnet sie eine Zukunftsvision für die Altstadt und integriert darin die wichtigen Themenfelder Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen, Verkehr und öffentlicher Raum.



Lebendiger Marktplatz als Zentrum der Altstadt

Leitfrage 1: Ist das bisherige Leitbild einer zu bewahrenden und zu fördernden Nutzungsmischung aus „Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Forschung- und Lehre, Verwaltung und Gemeinbedarfseinrichtungen“ (Auszug aus Begründung B-Plan 399; 1989) weiterhin gemeinsamer Konsens? Wie soll eine ausgewogene Mischung aussehen und wie kann diese erreicht werden?

weiterhin gemeinsamer Konsens

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

Leitfrage 2: Welche Erdgeschossnutzungen bilden eine attraktive und zukunftsfähige Mischung in der Altstadt?

Daueraufgabe

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

Leitfrage 3: Wie sind diese Nutzungen im Stadtgefüge räumlich zu gliedern?

Gültigkeit Bebauungsplan Altstadtgebiet

→ Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

→ Aktives Ansiedlungsmanagement

Leitfrage 4: Wie können Nutzungskonflikte nachhaltig entschärft oder bestenfalls in Einklang gebracht werden?

Daueraufgabe

Leitfrage 5: Welche Rolle kommt bei den Erdgeschossnutzungen in Zukunft dem Einzelhandel zu, welche der Gastronomie, welche der Kultur und dem öffentlichen Leben?

→ Zukunftsbilder der unterschiedlichen Themenfelder

Leitfrage 6: Wie kann das Wohnen und seine Vielfalt in der Altstadt erhalten und gestärkt werden?

siehe Konzeptansätze Themenfeld Wohnen

→ insb. 4. Altstadtforum „Wohnen und Soziales Leben in der Altstadt“

→ Weitere Vertiefungen in Arbeit (Vorbereitende Untersuchung)

Leitfrage 7: Sind die vorhandenen öffentlichen und privaten Orte sowie Einrichtungen in der Altstadt angemessen in Dimension, Funktion und Ausstattung und Unterhaltungszustand?

wurde behandelt

→ Vertiefende Ideenskizzen für ausgewählte Freiräume

→ 3. Orte zur Förderung des sozialen Miteinanders

Leitfrage 8: Wie sieht ein funktionierender Verkehr (z.B. Lieferverkehr, ruhender Verkehr für PKW und Fahrrad ...) in und am Rande einer autofreien Altstadt aus?

wurde behandelt

→ Entwicklung Verkehrskonzept für die Altstadt

→ Weitere Vertiefungen in Arbeit

Leitfrage 9: Welche Rolle nimmt die öffentliche Hand und welche die Private Hand ein?

Zusammenarbeit und Kooperationen

→ Kuratierte Altstadt und Probiererte haben bereits einiges bewirkt und Räume in den Fokus gestellt

Zentrale Fragen an die Entwicklung der Altstadt

Ziel der Planung

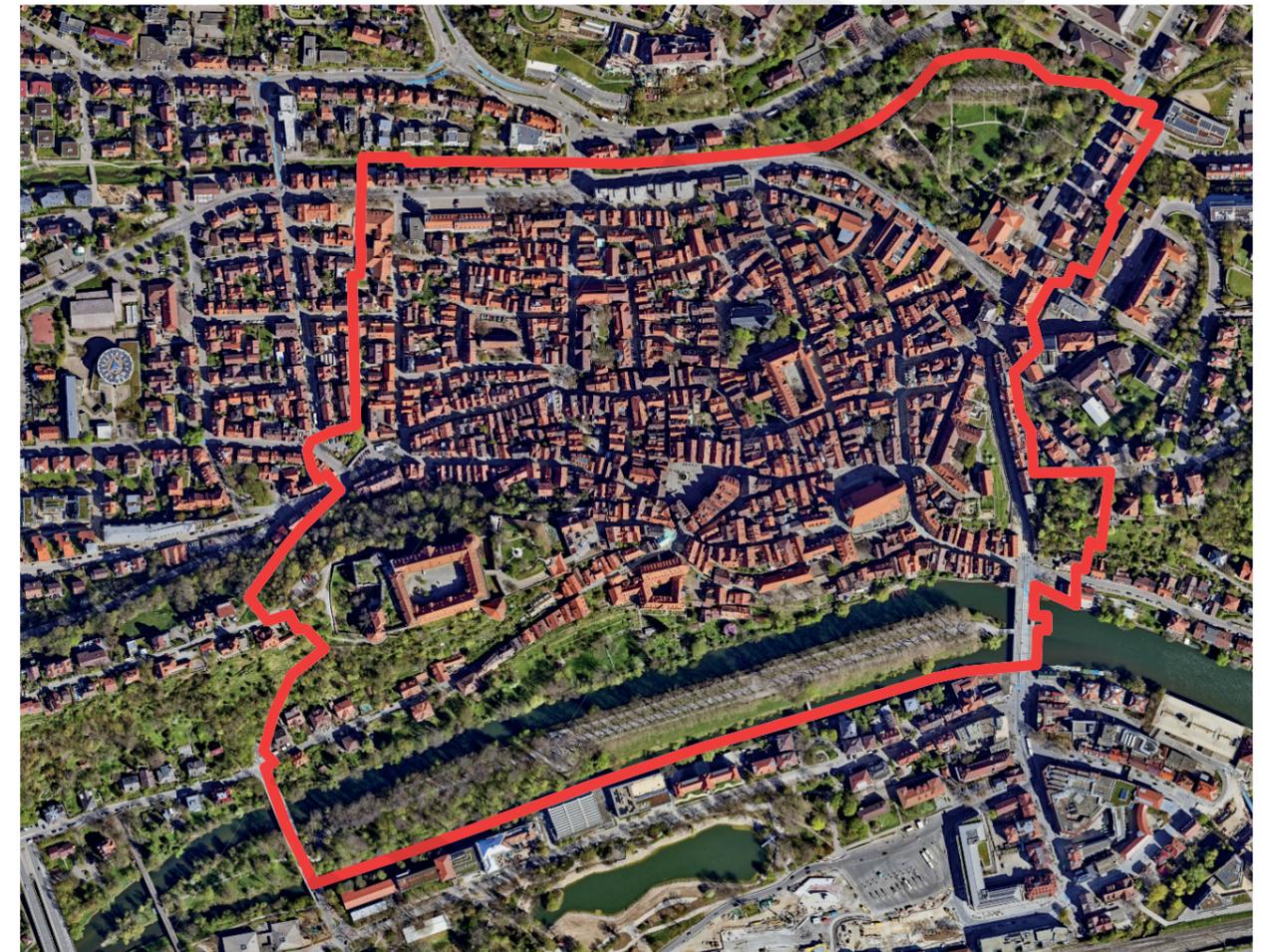
Mit der Rahmenplanung schafft Tübingen die Basis für eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive für die kommenden 15-20 Jahre. Sie bildet einen klaren Orientierungsrahmen und gibt Richtlinien für die Entwicklung und Gestaltung der Altstadt, ihrer Nutzungen und Stadträume. Mit ihren räumlichen und funktionalen Aussagen bietet sie einen verlässlichen Rahmen für Akteur:innen und Vorhabenträger:innen. Sie bildet damit eine Grundlage für Entwicklungsentscheidungen sowie für weiterführende Planungen. Die Rahmenplanung versteht sich neben seiner Verbindlichkeit auch als anpassungsfähiges Instrument, dass auf Veränderungen reagiert. Durch die angespannte Haushaltslage in einer wenig vorhersehbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erscheint eine Überprüfung und ggf. Nachsteuerung in 5-Jahrsschritten sinnvoll. Mit ihrer hohen Resilienz und Anpassungsfähigkeit kann die Altstadt so der zentrale und lebendige Ort des Austauschs, der Begegnung und des Zusammenlebens für Alle sein.

Die Rahmenplanung knüpft an das Erreichte an. Eine gesamträumliche Zukunftsplanung für die Altstadt fehlte jedoch in den vergangenen 20 Jahren. Die Rahmenplanung bildet nun eine Vision der Altstadt ab, die über einen breit angelegten partizipativen Planungsprozess entwickelt wurde und die gesamte Altstadt betrachtet. Sie integriert vorliegende Konzepte und rechtsgültige Grundlagen wie beispielsweise die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption mit dem Schwerpunkt auf den innenstädtischen Handel und die Altstadt, die Gesamtanlagenschutzsatzung mit Darstellungen zu ihren Qualitäten in einem Wertepan oder den Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ mit seinen Festsetzungen zur Nutzungsmischung. Das Themenfeld Verkehr wurde sehr tief zu einer integrierten Fachkonzeption entwickelt.



Die Altstadt als Ort der Begegnung und des Zusammenlebens

Mit der Rahmenplanung Altstadt wird der seit den 1970er Jahren beschrittene Weg der erhaltenen Stadterneuerung ohne konzeptionelle Brüche fortgesetzt. Das darin enthaltenen Wertegerüst einer am historischen Bestand orientierten, Nutzungsgemischten Stadt erscheint weiter tragfähig.



Planungsraum Rahmenplan Altstadt

Der Prozess

Die Erarbeitung des Rahmenplans wurde als partizipativer Planungsprozess gestaltet. Die vielfältigen Akteur:innen der Altstadt wurden dabei über den gesamten Prozess hinweg über ein kontinuierlich tagendes Begleitgremium mit ca. 40 benannten Personen, dem Altstadtforum, aktiv in die Erarbeitung mit eingebunden. Die breite Öffentlichkeit wurde erstmalig im Sternspaziergang im Oktober 2022 beteiligt, etliche zusätzliche Formate wie beispielsweise ein Nachtspaziergang, eine Kinderausstellung im Stadtmuseum sowie ein Workshop und Stadtspaziergänge mit Straßenausstellung im Sommer 2024 folgten. Diese Formate wurden vom Moderationsbüro suedlich moderiert. Durch eine zusätzliche Onlinebeteiligung wurden die Konzepte zusätzlich bewertet. Das Verkehrskonzept wurde intensiv mit Gewerbetreibenden und Anwohner:innen diskutiert.

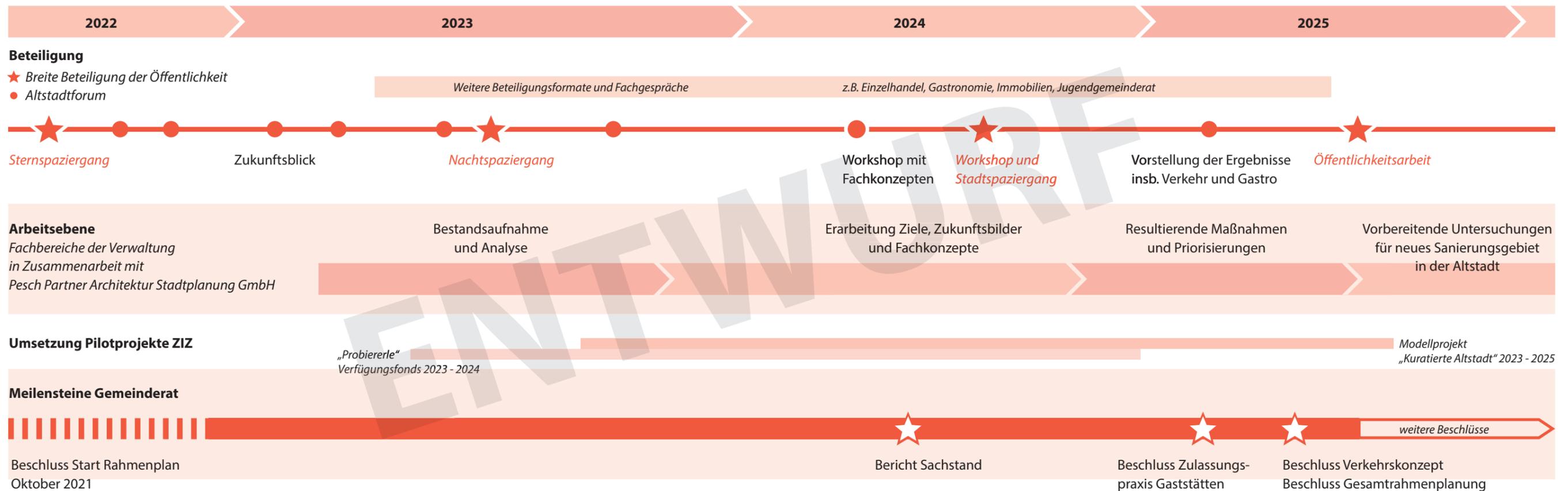
Auf der Umsetzungsebene konnten durch das Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ sogenannte „Probiererte“ ins Leben gerufen werden. Auch wurden parallel zwei innovative Geschäftsansiedlungen gefördert. Damit war es möglich, bereits 2023 und 2024 Ideen zur Qualifizierung der Altstadt auszuprobieren und kleinere Projekte umzusetzen.

Zentrales Abstimmungselement auf fachlicher Arbeitsebene bildete eine verwaltungsinterne Projektgruppe. In dieser Runde unter Leitung des Fachbereichs Planen Entwicklung Liegenschaften waren zentral die Tübinger Wirtschaftsförderung (WIT) sowie die verschiedenen Fachabteilungen der Stadtverwaltung vertreten. Die Rahmenplanung wurde durch das Planungsbüro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Die Inhalte wurden mit der Projektgruppe erarbeitet und in einem Lenkungskreis

unter Beteiligung aller drei Dezernenten diskutiert. Der Gemeinderat wurde kontinuierlich über das Altstadtforum einbezogen. Zu einzelnen Themenstellungen, wie z.B. der Zulassungspraxis Gaststätten wurden Arbeitsgruppen aus Mitgliedern des Altstadtforums und der Verwaltung gebildet. Im Frühling 2025 wurde die Rahmenplanung mit ihren zentralen Kernaussagen, Ziele und priorisierten Projekten dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.



Stadtspaziergang am 29. Juli 2024



ENTWURF

2

Die Tübinger Altstadt heute

Herausforderungen, Stärken und Schwächen

Der Status Quo

Herausforderungen, Stärken und Schwächen

Was leistet die Altstadt heute?

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse zu den Themenfeldern Nutzungen sowie Verkehr und öffentlicher Raum konnten die wesentlichen Herausforderungen und Potenziale sowie die Stärken und Schwächen der Altstadt zusammengetragen und in räumlichen Zusammenhang gestellt werden. Die sich daraus ableitenden Schlussfolgerungen zeigen räumliche und thematische Handlungsbedarfe auf und geben einen ersten Blick auf zukünftige Zielsetzungen in den Themenfeldern. Trotz der einleitend aufgeführten Herausforderungen und Entwicklungstrends der Innenstädte, ist Tübingen bereits gut aufgestellt. Zukünftig müssen die vorhandenen Talente und Potenziale gestärkt werden. Gegen aufkommenden Leerstand muss proaktiv gehandelt werden. Das folgende Kapitel stellt die Bestandssituation dar und bildet die Grundlage für das weitere Konzept.

→ Bestands- und Analysepläne siehe Anlage „Analyse und Konzept“

Einzelhandel und Gastronomie

Die Altstadt bildet den historischen Kern und das lebendige Zentrum der Stadt. Die Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Handwerk, Gastronomie zusammen mit Wohnen in den Obergeschossen sorgen für diese authentische Lebendigkeit. Der Handel hat in vielen Lagen eine zentrale Leitfunktion. 2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Tübinger Gesamtstadt mit Innenstadtvertiefung erstellt, das 2023 durch eine aktualisierte Nutzungserfassung in der Altstadt ergänzt wurde. Hierin wird festgestellt, dass Tübingen ein insgesamt funktionierendes Innenstadtzentrum mit einem Einzelhandelschwerpunkt mit überdurchschnittlich vielen inhabergeführten Fachgeschäften, zentrenergänzenden Funktionen, wie u.a. Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten, sowie einem guten Branchenmix besitzt.

Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels in der Altstadt sind besonders im Süden und Osten festzustellen. Der Einzelhandel befindet sich im Wandel. Einige Filialisten sind vom Markt verschwunden, Geschäftsnachfolgen sind z.T. schwierig und nicht zuletzt der Online-Handel ist Konkurrenz des stationären Einzelhandels. Kleine und schwierige Zuschnitte in den historischen Gebäuden bei teilweise hohen Mieterwartungen sind gleichfalls Hemmnisse. Im Vergleich zu 2019 hat die Anzahl der Betriebe bis 2023 um 7% abgenommen. Davon sind besonders die Randlagen betroffen. Auf der Mühlstraße wandeln sich Läden in Imbisse. Auch Leerstände haben seit Corona zugenommen. Teile der 2022/23 erhobenen Leerstände konnten wieder nachbelegt werden – dennoch ist die Zahl der Leerstände mit Dauer der Wirtschaftskrise in 2024/25 zunehmend. Zwei Nachbelegungen mit Neugründungen wurden im Rahmen des Förderprojekts „Kuratierte Altstadt“ von der Stadt unterstützt.



Einzelhandelsschwerpunkt Neckargasse

Die gastronomischen Angebote in Form von konzessionierten Gastronomiebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel mit ergänzendem gastronomischem Angebot (fortführend Mischkonzepte genannt) sind im gesamten Altstadtgebiet verteilt. Eine erhöhte Konzentration lässt sich analog zu den Einzelhandelsbetrieben im Süden und Osten der Altstadt ablesen. Rund 40% der Gastronomiebetriebe schließen nach 21 Uhr, Nachtgastronomien befinden sich in der Haaggasse, am Lustnauer Tor und im Bereich Ammergasse / südliche Schmiedtorstraße. Mischkonzepte sind an die Ladenöffnungszeiten gekoppelt und schließen zumeist um 19:00 Uhr.

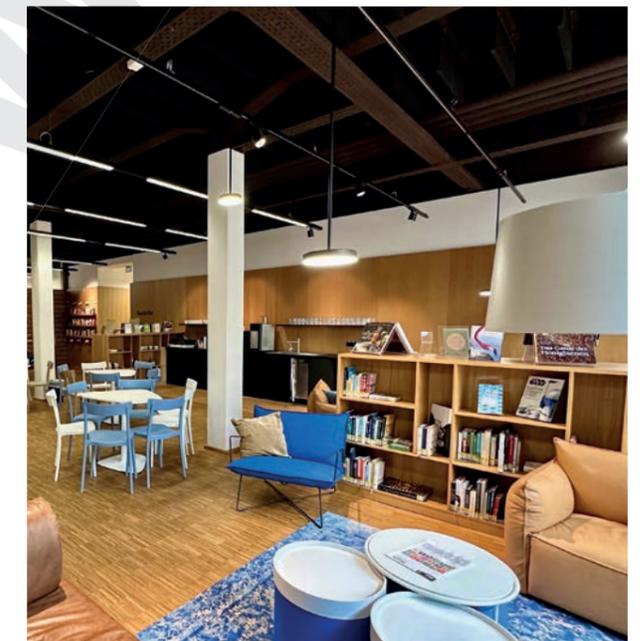
In diesem Punkt stellt Tübingen eine Besonderheit dar. Im Bebauungsplan, der Grundlage der baurechtlichen Genehmigung ist, ist die Anzahl von Gastronomiebetrieben begrenzt. Hierdurch soll eine ausgewogene Mischung mit dem Einzelhandel erhalten bleiben und das Wohnen vor Lärm geschützt werden. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage, Einzelhandelsflächen in Gastronomie oder gastronomieähnliche Betriebe umzunutzen.

Kultur und Tourismus

Die Attraktivität der historischen Altstadt resultiert nicht allein aus ihrer baulichen und topographischen Einzigartigkeit sowie der Funktion als Ort des Konsums, sondern auch aus ihrer Rolle als Ort der Teilhabe, der Begegnung und des sozialen Miteinanders. Soziale, kulturelle, kirchliche und universitäre Angebote sowie konsumfreie Räume tragen dazu bei. Tübingen wird als authentisch und lebendig wahrgenommen.

Im Bereich der kulturellen Angebote findet man eine Vielfalt an Sparten, wie Bildende Kunst, Theater, Literatur, Musik, Kleinkunst oder Soziokultur. Manche Angebote sind institutioneller Art, andere temporär oder finden im Freiraum statt. Besonders kleinere Angebote, wie das Stadtmuseum, die Kulturhalle oder das Zimmertheater,

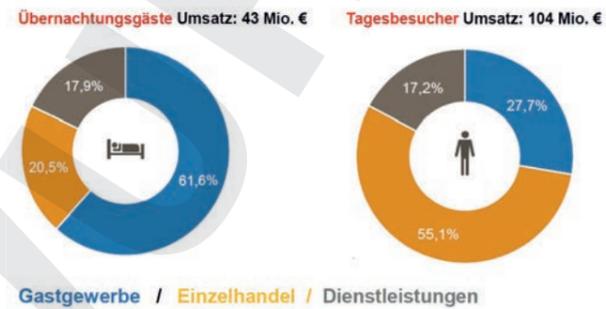
haben für die Tübingerinnen und Tübinger einen hohen Stellenwert. Eine Besonderheit ist die Stadtbücherei, dessen Erdgeschoss als sogenannter „Dritter Ort“ angenommen wird. Als „öffentliches Wohnzimmer“ ist es barrierefrei zugänglich, lädt zum Verweilen ein und steht allen ergänzenden Angeboten (z.B. Kleidertauschaktion in der Jugendbibliothek) zur Verfügung. Mit über 500.000 Besuchern ist die Stadtbücherei ein Magnet in der nördlichen Altstadt.



Lesecafe im Erdgeschoss der Stadtbücherei

Hinzu treten vorwiegend touristische Angebote wie Stocherkahnfahrten, Stadtführungen und weitere Alleinstellungsmerkmale wie Hölderlin(-turm), die Universität sowie das Schloss Hohentübingen und die Stiftskirche. Viele größere Events und Märkte wie die Kunst- und Handwerkermärkte oder die chocolART haben eine überregionale Bedeutung. Der Tourismus fördert dabei die lokale Wirtschaft. Bei Übernachtungsgästen liegt der Bruttoumsatz zu über 60% im Gastgewerbe, 20,5% können im Einzelhandel verortet werden. Bei Tagesbesuchern liegt der Anteil des Bruttoumsatzes im Einzelhandel bei 55% und zu 27% im Gastgewerbe.* Der gesamt Bruttoumsatz durch Touristen lag 2022 bei ca. 134,1 Mio. Euro.**

Bruttoumsatz / Tübingen-Tourismus 2022
Direkte Profiteure



dxf 2017 - Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Tübingen

Grundsätzlich befindet sich der Tourismus in Tübingen wieder auf Vor-Pandemie-Niveau, wobei die positive Entwicklung der touristischen Zahlen im Vergleich 2023 zu 2024 nur marginal war und mit Blick auf 2025 abflacht. Ende 2024 sind in Tübingen 32 geöffnete Übernachtungs-

betriebe (Gesamtstadt) ansässig. Insgesamt wurden im Jahr 2024 circa 147.000 Ankünfte und circa 291.600 Übernachtungen im Gesamtstadtgebiet gezählt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug dabei 2,0 Tage (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Insgesamt ist die touristische Arbeit und Werbung in Tübingen aber noch nicht optimal mit den Angeboten abgestimmt. So sind zwei Institutionen mit der öffentlichen Tourismusarbeit betraut: der Bürger- und Verkehrsverein (BVV) ist für die operative Tourismusarbeit mit dem Betrieb der Tourist-Info an der Neckarbrücke sowie die Vermittlung von touristischen Dienstleistungen zuständig und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft übernimmt die strategische Ausrichtung und überregionale Bewerbung der Destination „Tübingen“. Die Bedeutung digitaler Vermarktungskanäle auch für touristische Angebote nimmt stetig zu. Entsprechende Angebote in Tübingen gibt es jedoch nur vereinzelt und diese sind nicht miteinander vernetzt. Um dieses Potenzial zu heben und die Zuständigkeit sowie Ressourcen zu bündeln, wird ein neues Tourismus- und Strukturkonzept erarbeitet.

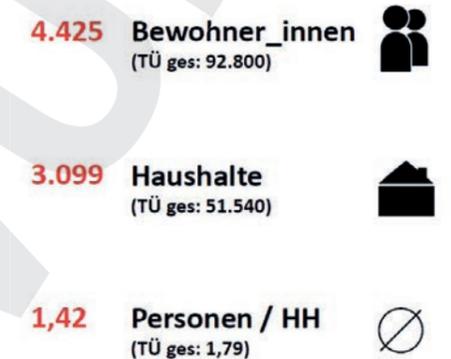


Tübinger Wasserfront als beliebtes Fotomotiv

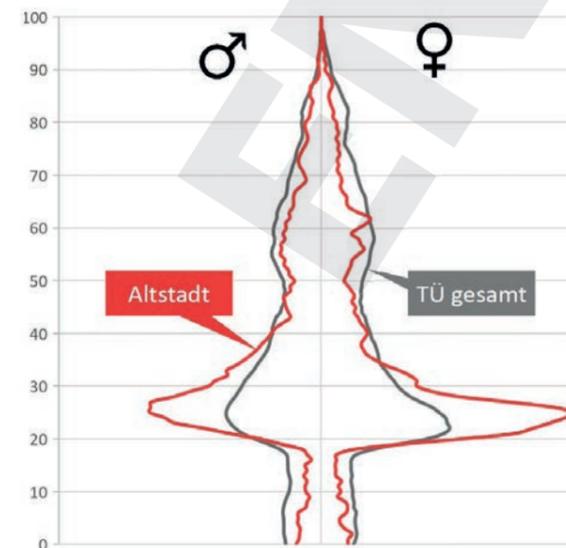
Wohnen und Soziales*

Die Bevölkerungszahlen in der Altstadt bewegten sich in den letzten Jahren recht durchgängig im Bereich von ca. 4.400 Personen, ein leichtes Wachstum ist erkennbar. Heute* leben 4.425 Menschen in 3.099 Haushalten. Im Durchschnitt wohnen dabei 1,42 Personen in einem Haushalt. In der Tübinger Gesamtstadt wohnen durchschnittlich 1,79 Personen in einem Haushalt bei insgesamt 51.540 Haushalten.

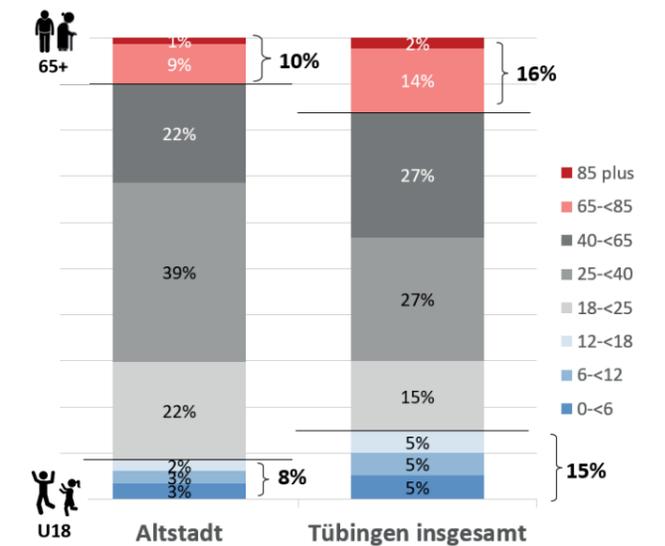
Die Altstadt ist eine Stadt der Studierenden: Nur 8% der Altstadtbewohnenden sind Kinder und Jugendliche, deren Anteil liegt damit weit unter dem städtischen Mittel von fast 15%. Auch die Altersgruppe ab 65 ist mit 10% vergleichsweise selten vertreten, in der Gesamtstadt liegt deren Anteil bei 16,2%.



Steckbrief Altstadt - gesamtstädtischer Vergleich



Alterspyramiden - Altstadt und Tübingen insgesamt



Altersstruktur in der Altstadt - wenig Jung, wenig Alt, viel dazwischen

Weit über dem Tübinger Schnitt liegen die Anteile in den Altersklassen zwischen 18 und 40 Jahren, mit enorm starkem Anteil an jungen Erwachsenen, primär im Bereich zwischen knapp 20 und 35 Jahren. Der Anteil der 18-30-Jährigen - zumeist Studierende - liegt bei 42 % und ist damit doppelt so hoch wie im Tübinger Durchschnitt. Der Rückgang von Familien und die Zunahme von Studenten ist ein erkennbarer Trend, der die Nachbarschaften im Sozialraum Altstadt prägt. Inzwischen sind nur noch 7% der Haushalte in der Tübinger Altstadt Familienhaushalte.

Der Demographie der Studierenden entsprechend ist auch die Fluktuation der Altstadtbewohnenden hoch. Zwei Drittel leben seit weniger als fünf Jahren in ihrer aktuellen Altstadtwohnung, nur 15% seit mehr als 15 Jahren. Die durchschnittliche Verweildauer liegt unter 2 Jahren.

687	Gebäude mit Wohnraum	
259	1-Zi. Wohnungen	
250	2-Zi. Wohnungen	
483	3-Zi. Wohnungen	
490	4-Zi. Wohnungen	
308	5-Zi. Wohnungen	
133	6-Zi. Wohnungen	
121	7+ Zi. Wohnungen	

Wohnungsgrößen - viele sehr große Wohnungen

ren. Die Typologie der zum großen Teil historischen Altstadtbebauung ist durch relativ große Wohneinheiten mit vielen Zimmern gekennzeichnet. Barrierefreiheit ist selten vorhanden und sowohl baulich als auch aus Gründen des Denkmalschutzes oft schwer bis unmöglich herzustellen. Auch dazu passt die studentische Bewohnerstruktur.

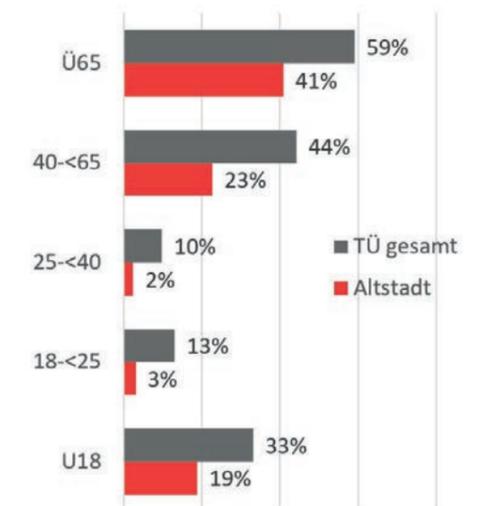
In der Altstadt wohnen in allen Altersklassen relativ wenige Menschen in Eigentum. Die Altersklasse zwischen 18 und 40 Jahren wohnt größtenteils zur Miete. Ein Großteil des Wohnungsbestands besteht damit aus Wohneinheiten mit Einzelzimmervermietungen oder studentischen Wohngemeinschaften. Höhere Eigentumsquoten und das Wohnen mit Kindern sind in der Unterstadt stärker anzutreffen.

Auch gibt es relativ wenige öffentliche Mietangebote, Vermietungen erfolgen zumeist über persönliche Kontakte. Die öffentlich angebotenen Wohnungsmieten sind vergleichsweise hoch und folgen dem allgemeinen Tübinger Trend hoher und stark steigender Mieten.

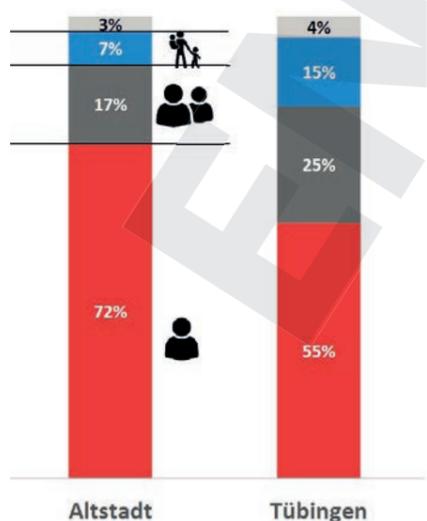
Der überwiegende Teil der 2044 Wohneinheiten der Tübinger Altstadt ist in privater Hand. 70 Wohnungen in 11 Wohngebäuden (GWG und Stadt) sind mietgebundene Wohnungen im Besitz von Stadt oder der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG. Auch die GSW Sigmaringen ist Eigentümerin in der Altstadt. Etwa 30 Wohneinheiten sind derzeit als Ferienwohnungen umgenutzt. Einer weiteren Umnutzung von Wohnraum wurde mit einer Zweckentfremdungssatzung entgegengewirkt. Einige Gebäude sind zumindest in den Obergeschossen untergenutzt, wobei sich die betreffenden Immobilien in schlechtem Gesamtunterhaltungszustand befinden. Das Studierendenwerk unterhält zudem etliche preiswerte Wohnangebote für Studierende in der Altstadt.



Anteile in Eigentum nach Alter



Eigentumsanteile - viel Miete, wenig Eigentum



Paarhaushalt
Einpersonenhaushalt
Sonstige Formen
Familienhaushalt

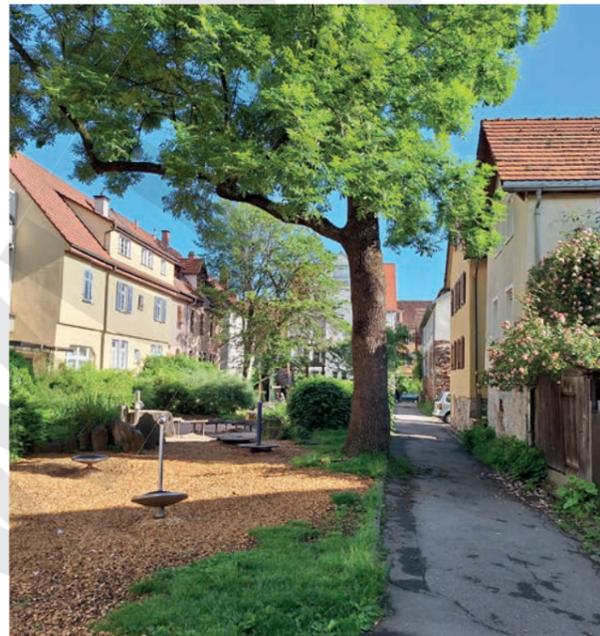
Haushaltsstrukturen - Single Haushalte dominant



Denkmalgeschützte Gebäude und liebevolle Gestaltung

Öffentlicher Raum

Im öffentlichen Raum ist die Stadt für Alle erlebbar. Er ist das Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und hat vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Die Tübinger Altstadt verfügt über einen besonderen Charme und ist ein wertvolles Gut. Die denkmalgeschützten Gebäude, Straßen und Plätze, die Sichtbarkeit des Ammerkanals sowie romantische Elemente wie Blumendekorationen und die Belebtheit des öffentlichen Raumes, tragen zur Attraktivität der Altstadt bei. Während der Passantenbefragung für das Einzelhandelskonzept 2018 wurden der „Einkauf“ sowie die Möglichkeiten „Essen zu gehen, ein Café zu besuchen oder zu frühstücken“ als Hauptgründe für den Besuch der Altstadt genannt. Weshalb gerade die Altstadt für einen Besuch aufgesucht wird, liegt laut der Befragung insbesondere an der Atmosphäre bzw. am Flair sowie den individuellen Angeboten und der Angebotsvielfalt. Kritik wird am Angebot von öffentlichen Toiletten geäußert. Die in den vergangenen Jahren neu gebauten und sanierten Toilettenanlagen sind immer wieder Vandalismus ausgesetzt.



Attraktive Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen

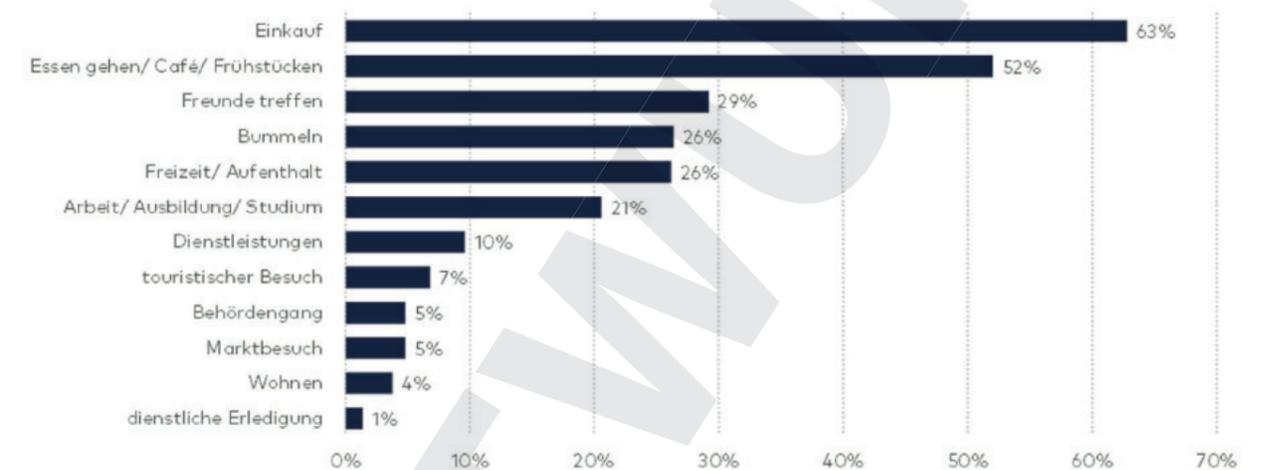
Auch verfügt die Altstadt über eine Anzahl stark frequentierter und aufgesuchter Plätze. Die Gestaltung der Plätze ist den Bedürfnissen der umliegenden Nutzungen angepasst. Neben zentralen öffentlichen Plätzen, die multifunktional und flexibel gestaltbar sind, gibt es beispielsweise urbane Plätze zum Verweilen mit festinstallierten Sitzmöglichkeiten sowie Bäumen oder Spielmöglichkeiten.



Platz an der Jakobuskirche mit Altstadtflair

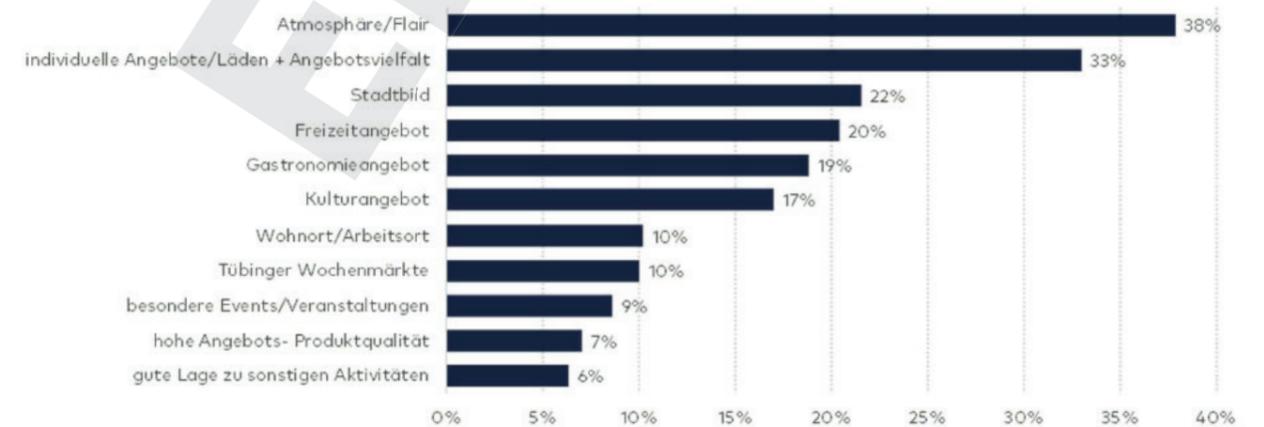
Ergänzt wird der öffentliche Raum durch Grünräume und den Ammerkanal. Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Wassers in der Altstadt unterstützt ihren besonderen Charme. Entlang des Kanals verstecken sich grüne Oasen, die wie ruhige Trittsteine in der lebendigen Altstadt wirken. Auch die Grünräume sind je nach umliegender Nutzung ausgestattet. Während im Westen der Altstadt die Wohnnutzung dominiert, sorgt der Spielplatz im Zwinger beispielsweise für entsprechende Spielmöglichkeiten. Vermisst werden kühle, schattige Orte zum konsumfreien Verweilen und Trinkwasserbrunnen.

„Was führt Sie üblicherweise in die Innenstadt von Tübingen?“
(Mehrfachnennungen möglich/im Verhältnis zu befragte Personen)



Besuchsgrund der befragten Haushalte (n=441)
(Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 05/2018)

„Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Tübinger Innenstadt aufsuchen?“
(n = ohne k. A./ weiß nicht/im Verhältnis zu befragte Personen)



Besuchsgrund der befragten Haushalte (n=441)
(Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung Stadt + Handel 07/2018)

Erreichbarkeit und Verkehr

Tübingen bildet zusammen mit Reutlingen ein sogenanntes Oberzentrum, dem in der Raumordnung eine regionale Bedeutung zukommt. Infrastrukturen und Funktionen, wie Hochschulen – allein die Universität zählt aktuell ca. 28.600 Studierende - und weiterführende Schulen, gesundheitliche Versorgung, Einzelhandelsangebot, kulturelle Angebote und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot richten sich an einen Einzugsbereich weit über Tübingen hinaus. Die täglichen 67.000 Pendlerbewegungen zeigen die Zentralität von Tübingen insgesamt. Bereits heute werden 74% aller Wege der Tübinger Bevölkerung mit dem Umweltverbund zurückgelegt, davon 32% zu Fuß und 26% mit dem Fahrrad. Der Öffentliche Personennahverkehr deckt 16% ab und 16% der Motorisierte Individualverkehr. (Quelle: SRV 2023, TU Dresden).

Die topographische Lage und der mittelalterliche Stadtgrundriss sind für die heutigen Mobilitätsbedürfnisse der Altstadt eine Herausforderung. Die Altstadt ist Einkaufs-, Kultur-, Freizeit-, Arbeits-, Bildungs- und Tourismusort. Eine Vielzahl an Nutzenden frequentiert täglich die Altstadt zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus oder mit dem Auto. Entsprechend groß sind die Anforderungen an die Erreichbarkeit und die Konfliktsituationen der unterschiedlichen Nutzergruppen,

Die Altstadt ist mit dem öffentlichen Nahverkehr über die an ihren Rändern gelegenen Haltestellen Neckarbrücke, Nonnenhaus/Wilhelmstraße und Stadtgraben sehr gut erreichbar und mit hoher Taktfrequenz an das Stadtnetz angebunden. Im Westen wird die Altstadt von drei Buslinien mit insgesamt vier Fahrten je Stunde erschlossen (ab Dez. 2025), im Osten sind es 19 Buslinien, die in der Überlagerung einen Takt von 2min ergeben. Bahnhof bzw. ZOB sind fußläufig in ca. 15 min zu erreichen. Die innere Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr hingegen ist unbefriedigend, es verläuft aktuell keine Buslinie mehr durch die Altstadt. Die Linie 9 durch die Schmiedtorstraße und Jakobsgasse wurde aufgrund von Problemen beim Betrieb verlegt.



Ammergasse mit ansprechenden dekorativen Elementen

An Samstagen ist das Busfahren in Tübingen kostenlos, wovon die Altstadt als attraktives Ziel profitiert.

Die Altstadt ist für den Radverkehr ein wichtiges Ziel für den Alltags- und Freizeitverkehr und schnell und gut zu erreichen. Teile der bestehenden Fußgängerzone (Kornhausstraße, Metzgergasse und die mittlere Lange Gasse) sind für den Radverkehr freigegeben. In Kombination mit den angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen besteht ein durchgängig befahrbares Netz für den Radverkehr. Ein Nord-Süd Durchführung der Fußgängerzone gibt es nicht. In der Altstadt besteht eine hohe Nachfrage an Radabstellanlagen. Vorhanden sind 41 Radabstellanlagen mit ca. 600 öffentlichen Radabstellplätzen (Erhebung 2022). Rund 70 Prozent der Radabstellanlagen waren überbelegt, auch wurden ca. 600 wildgeparkte Räder festgestellt. Der hohe Parkdruck entsteht auch durch Anwohnende ohne private Abstellmöglichkeiten.

Innerhalb der Altstadt wird der Kfz-Verkehr durch verschiedene Lenkungsmaßnahmen wie Einbahnstraßenregelungen, Poller sowie Durchfahrts- und Abbiegegebote reguliert. Die Verkehrsregelungen sind an einigen Stellen komplex.

Einzelne Erschließungsachsen für den Kfz-Verkehr führen heute durch zentrale Bereiche (z.B. Ammergasse, Schmiedtorstraße, Collegiumsgasse, Hirschgasse, Neue Straße, Hafengasse). Durch die gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen bestehen Konflikte insbesondere in Straßen mit hohem Fußverkehrsaufkommen. In der Fußgängerzone ist lediglich Lieferverkehr zwischen 06:00 und 10:30 Uhr erlaubt sowie zusätzlich für Anwohner zwischen 18-20 Uhr. Zufahrten außerhalb dieser Zeiten werden über Ausnahmegenehmigungen geregelt.

Die Parkhäuser Altstadt-König, Altstadt-Mitte, Neckarparkhaus und Metropol sind die zentralen Angebote für Besuchende und Kundenverkehre mit dem PKW. Ein großräumiges Parkleitsystem weist auf vorhandene Kapazitäten hin. Ein Kontingent ist für Dauerstellplätze reserviert, das sich an Bewohnende und Berufspendler richtet. Bei Märkten und an Adventswochenenden kommen die Parkhäuser an ihre Kapazitätsgrenzen. Das Angebot eines Busshuttles vom Festplatz und Aufforderungen mit dem ÖV anzureisen, federt Engpässe ab.

In der Altstadt sind knapp 250 öffentlich bewirtschaftete Parkstände vorwiegend als Bewohnerparkplätze ausgewiesen. Verteilt über die Altstadt gibt es Kurzzeitparkplätze (max. 1h, 3€) die je nach Lage zu einem belastenden Mehr- und Parksuchverkehr in sensiblen Bereichen führen. Hoher Parkdruck ist bei den Bewohnerparkplätzen festzustellen, auch wenn der Kfz-Besitz in der Altstadt sehr deutlich unter den Tübinger Werten liegt. Schwerpunktmäßig sind diese Bewohnerparkplätze im nordwestlichen Teil der Altstadt zu finden, entlang der Neckarhalde, dem Haagtorplatz und vor dem Schloss. Vereinzelt ergänzen Car-Sharing Angebote das Angebot.



Erschließungsachse Schmiedtorstraße



Parkplätze vor dem Schloss Hohentübingen

Die Altstadt zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus. Ein Teil der Altstadt ist als Fußgängerzone ausgewiesen, die sich um das Nonnenhaus, den Holzmarkt und den Marktplatz konzentriert. Die bestehende Fußgängerzone wird gut angenommen. Sie ist nicht zusammenhängend. Die angrenzenden Straßenzüge sind als Verkehrsberuhigte Bereiche, Tempo 10 Regelung oder Tempo 30 Zone ausgewiesen.

In Verkehrsberuhigten Bereichen mit hohen Fußverkehrsfrequenzen bestehen Konflikte aufgrund der tatsächlichen Nutzung und dem Verkehrsrecht. Dies betrifft z.B. die Neue Straße, die Collegiums- und Hirschgasse oder die Ammergasse und Schmiedtorstraße.

In der Altstadt ist eine Vielzahl an Betrieben angesiedelt, die regelmäßig beliefert und angedient werden müssen. Hinzu kommen Lieferverkehre der Altstadtbewohnenden. Innerhalb der Fußgängerzone gelten Lieferzeiten für den Kfz-Verkehr von 6:00 bis 10:30 Uhr am Morgen und 18 bis 20 Uhr am Abend für Anwohner. Der gewerbliche und private (Liefer-)Verkehr außerhalb dieser Zeiten wird über Ausnahmegenehmigungen geregelt. Private Stellplätze innerhalb der Fußgängerzone dürfen mit einer kostenlosen Ausnahmegenehmigung immer angefahren werden. Seit 2023 können diese digital beantragt werden. Dennoch zeigt sich die Handhabung aufwendig und nicht flexibel genug.

Widerspruch zwischen Nutzung und verkehrsrechtliche Regelungen



ENTWURF

3

Der Blick nach vorn

Leitsätze, Themenfelder, Ziele, Konzeptplan

Nutzungen Erdgeschoss

Handel, (Kunst-) Handwerk und Gastronomie

Der Strukturwandel im Einzelhandel in Zeiten von weiter zunehmendem Online-Handel und sich verändernden Kauf- und Konsumgewohnheiten erfordert eine Strategie für die stark auf die Einzelhandelsfunktion ausgerichteten Innenstädte. Der Einzelhandel verliert dabei seine alleinige Leitfunktion, das Erlebnis Altstadt ist zukünftig der wesentliche Anlass eines Besuchs und die Erdgeschossnutzungen werden vielfältiger. Zunehmende Leerstände in zentralen Lagen sowie die Umsatzabwanderung ins Internet machen auch in Tübingen diese Veränderung sichtbar. Es ist absehbar, dass zukünftig weniger Verkaufsflächen benötigt werden. So stellt sich für die Tübinger Altstadt die Frage nach neuen Konzepten im Einzelhandel, möglichen Folgenutzungen bei Leerstand sowie der Förderung des Erlebnisses beim Altstadtbesuch. Neben dem klassischen Einzelhandel bedarf es einer diversifizierten Nutzungsmischung sowie eines gemeinwohlorientierten, nicht kommerziellen Angebots. Dabei spielt die Höhe der Gewerbemieten (teilweise in Beziehung zu sehr kleinen und unwirtschaftlichen Grundrissen) eine wesentliche Rolle.

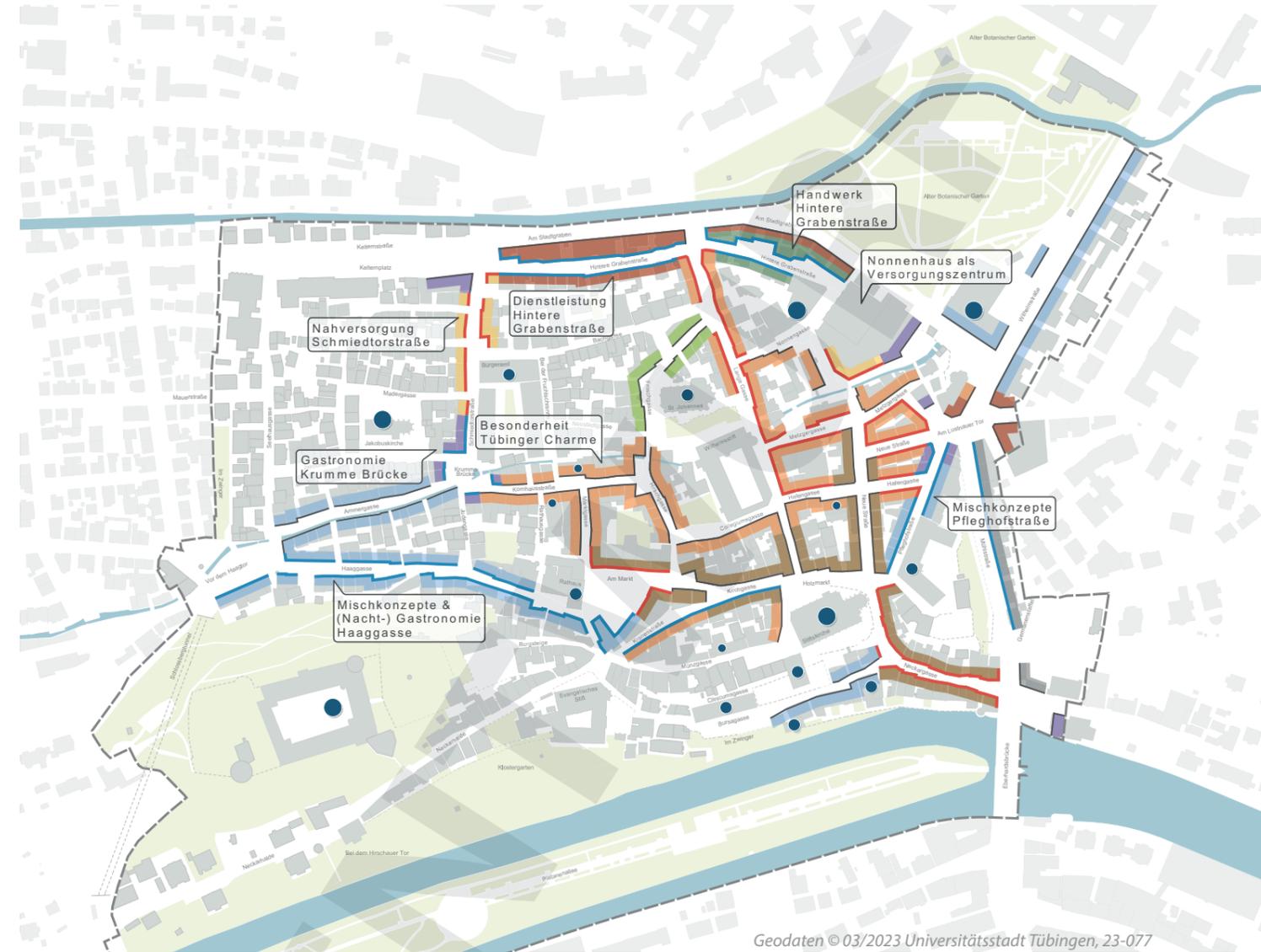
Tübingen ist mit seinem vielfältigen Nutzungsbild bereits gut aufgestellt. Diese besonderen Qualitäten gilt es zu erhalten und zu stärken. Ziel ist es, die im Zukunftsbild herausgearbeiteten spezifischen Lagen und Straßenprofile weiter zu schärfen und durch eine aktive, gezielte Steuerung von neuen Nutzungen zu qualifizieren. Durch die aktive Förderung von Profilbildungen können die Talente und besonderen Merkmale der unterschiedlichen Lagen deutlicher herausgestellt und gemeinsam mit den Akteuren nach außen getragen werden. Dazu soll die Besucherlenkung und Vermarktung der einzelnen Profildbereiche verbessert sowie eine identitätsstiftende Vernetzung der lokalen Akteure (Eigentümer:innen, Makler:innen und ansässige Gewerbetreibende) für mehr Zusammenarbeit angestrebt werden. Wesentlich ist hierbei auch die Stärkung der ansässigen Betriebe. Bei Wegfall einzelner Angebote soll im Rahmen des Nutzungsprofils ein entsprechendes Angebot ergänzt werden.

Ziele

- Einzelhandel mit ihren Bedürfnissen als eine Leitnutzung sichern
- Gastronomie in Anzahl und Vielfalt sichern
- Erdgeschosse in Randlagen mit neuen attraktiven Nutzungen belegen

Das Zukunftsbild definiert die wesentlichen Nutzungen in den Straßenprofilen. Darüber hinaus gibt es Hinweise zum Handlungsbedarf. Es definiert erstens **räumliche Handlungsschwerpunkte**, die einer aktiven und gezielten Lenkung bedürfen. Zweitens verortet das Zukunftsbild Lagen, die bereits gut funktionieren, aber noch weitere **Entwicklungsmöglichkeiten** oder Potenzialräume aufweisen. Und drittens Bereiche, bei denen sich der Handlungsbedarf größtenteils auf die **Bestandspflege** konzentriert. Lagen, in denen der Handel nicht mehr die zentrale Leitfunktion einnimmt sollen sich so zu einem neuen Profil entwickeln. Nicht verfolgt wird die Ansiedlung einer neuen Immobilie für großflächigen Einzelhandel. Weder ist absehbar eine Nachfrage erkennbar, noch gibt es einen verfügbaren Raum hierfür. Eine Stärkung von vorhandenen Immobilien wie dem Markt am Nonnenhaus soll weiterverfolgt werden. Über die zukünftigen Profilbildungen soll das Einkaufserlebnis in den Kernbereichen weiterhin garantiert werden. Dies soll durch Konzentration der Leitfunktion Handel und einer Ergänzung um innovative Konzepte sichergestellt werden. Stärker in den Fokus soll die Tübinger Besonderheit der vielen inhabergeführten Fachgeschäfte gerückt werden. Dazu sollen beispielsweise die Bereiche zwischen Lustnauer Tor und Krumpfen Brücke über die Collegiumsgasse räumlich gestärkt und neue Ansiedlungen in der Lange Gasse stärker gelenkt werden. Gastronomische Angebote stellen in diesen Lagen eine wichtige Nutzungsergänzung dar.

→ Weitere Details zu den einzelnen Lagen siehe Steckbriefe in Anlage „Analyse und Konzept“



Zukunftsbild Nutzungen Erdgeschoss

! Stadtplan Tübingen

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Handlungsschwerpunkte mit aktiver Lenkung — Entwicklungsmöglichkeiten / Potenzialräume — Bestandspflege — „Klassischer“ Einzelhandel (Ketten & Mainstream) — Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie | <ul style="list-style-type: none"> — Mischnutzung & (Nacht-) Gastronomie — Gastronomie — Handwerk & Handel — (Kreativ-) Handwerk — Dienstleistung / Nahversorgung — Dienstleistung — Imbiss/ Fastfood • Frequenzbringende Sondernutzungen | <ul style="list-style-type: none"> --- Abgrenzung Planungsgebiet --- Mauern und Höhenunterschiede¹ □ Gebäude (Bestand) □ Besondere Nutzungen □ Grünflächen (Bestand)¹ □ Gewässer |
|---|---|--|

Der Marktplatz bildet das Herzstück der Altstadt und muss eine Vielzahl an Nutzungen aufnehmen. Wichtig hierbei ist die aktive Steuerung der Randnutzungen und Nachbesetzung bei Leerstand, um weiterhin ein lebendiges Zentrum sicherzustellen. Diese Angebote müssen mit der hohen Frequenz an Veranstaltungen und deren Auswirkungen an diesem zentralen Ort umgehen können.

Im Westen der Altstadt soll die heterogene Nutzungsstruktur erhalten bleiben. Während die Schmiedtorstraße Potenziale für Dienstleistung und Nahversorgung aufweist, sollen Mischnutzungen und neue Konzepte im Bereich Ammergasse / Haaggasse gestärkt werden. Nutzungskonflikten zwischen der lärmsensiblen Wohnnutzung und stärker lärmemittierenden Nutzungen wie Gastronomie und Freizeitnutzungen soll dabei proaktiv entgegengewirkt werden.

Die Anzahl und Größe der Gastronomiebetriebe wird über den Bebauungsplan Altstadtgebiet beschränkt. Auch regelt er die Zulassung von untergeordneten gastronomischen Angeboten bei Einzelhandelsbetrieben. Hierüber soll der Einzelhandel und das Wohnen geschützt werden. Der Tübinger Gemeinderat hat im Februar 2025 (Vorlage 22/2025) eine veränderte und erweiterte Zulassungspraxis beschlossen, so dass der Einzelhandel auch flexibler auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann, ohne die steuernde Wirkung des Bebauungsplans zu verlieren. Parallel dazu wurde einvernehmlich die Sondernutzungssatzung (Vorlage 39/2025) zur Regelung von Außergastronomien im öffentlichen Raum an die Nutzerbedürfnisse angepasst. Dies ist unter Abwägung zu schützenden Belangen an das Stadtbild und das Wohnen erfolgt. Diese Beschlüsse schaffen nun eine verlässliche Grundlage für Ansiedlungsentscheidungen und Konzeptentwicklungen.

Die Realisierung der Zukunftsbilder benötigt ein aktives City- und Ansiedlungsmanagement. Die Wirtschaftsförderung wird hier zusammen mit der Stadtplanung tätig. Da die Stadt selbst nur wenig Einfluss auf die Nutzungen bzw. die Weiterentwicklung der Nutzungen hat, sind die



Der Marktplatz als zentraler Treffpunkt

Straßenprofile vorrangig durch privaten Eigentümer und Gewerbetreibende umzusetzen. Die Verwaltung zusammen mit der Wirtschaftsförderung haben in weiten Teilen nur beratende Funktion.

Kultur, Dritte Orte und Tourismus



Mitmachzirkus Zambaioni im Rahmen der Probiererle

Neben dem Erlebnis Einkaufen wächst die Bedeutung an kulturellen und sozialen Angeboten in den Innenstädten. Für die Altstadt als Wohnstandort sind Nutzungen wie Bildungseinrichtungen, aber auch kulturelle Angebote wie Kinos, Museen oder Veranstaltungen von großer Bedeutung. Auch für Besucher:innen ist das kulturelle Angebot Besuchsgrund. Neben dem bereits vorhandenen breiten kulturellen Angebot besticht Tübingen durch seine offene Willkommenskultur und die spürbare Authentizität durch die Vielfalt in der Altstadt. So hat sich Tübingen als beliebtes Ausflugsziel bewährt und möchte es auch zukünftig sein. Größere Events im öffentlichen Raum, wie Feste, Märkte oder Konzerte laden jährlich die Tübinger Bevölkerung aber auch Besucher:innen in die Altstadt ein. Generell sollten die kulturellen und touristischen Angebote möglichst breit aufgestellt sein, damit viele Zielgruppen angesprochen werden.

Ziele

- **Raum für Aufenthalt und Begegnung ohne Konsum schaffen**
- **Tourismus und seine Bedürfnisse stärken**

Fünf Kulturschwerpunkte – die Stadtbücherei, das Stadtmuseum und die Theaterspielstätte Löwen, die Museumsgesellschaft und das Kino, der Hölderlinturm und -garten/ Zimmertheater sowie das Schloss Hohentübingen mit dem Museum der Universität (MUT) – bilden das grundlegende Gerüst an kulturellen Einrichtungen in Tübingen. Hinzu kommen die Kirchen mit ihren herausragenden kulturellen Angeboten, die weit über kirchliche Konzerte hinausreichen. Mit dem Projekt Leerraum hat die Stiftskirche 2024 neue Wege beschritten. Die Universität lädt zudem zu öffentlichen Veranstaltungen in ihren Räumen ein. Diese Einrichtungen sind nicht nur wichtig für die **kulturelle Identität** der Stadt, sondern auch für das soziale und gesellschaftliche Leben. Es ist von zentraler Bedeutung, die bestehenden Angebote nicht nur zu erhalten, sondern auch kontinuierlich auszubauen und zu stärken. Gemeinsame Aktionen, effektives Marketing und ein vielfältiges Angebot sollen dazu beitragen, dass die kulturellen Einrichtungen sichtbarer und bekannter werden und damit ein breiteres Publikum erreichen.

Neben den bestehenden kulturellen Einrichtungen sollen verstärkt **vielfältige konsumfreie Begegnungsorte** befördert werden. Die Tübinger Stadtbücherei ist Vorbild und zeigt, wie wertvoll solche sogenannten „Dritte Orte“ für die Stadtgesellschaft und die Gemeinschaft sind. Als **Dritte Orte** werden öffentliche Treffpunkte in Innenräumen bezeichnet, die barriere-, konsum- und kostenfrei zugänglich sind und eine Rolle in der Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts spielen. Sie tragen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse bei und fördern eine identitätsstiftende Verantwortungsübernahme innerhalb der Gemeinschaft. Diese Orte sollen eine einladende Atmosphäre sowie die Möglichkeit zur Mitge-

staltung bieten. Potenziale für neue Dritte Orte werden in bestehenden kulturellen und öffentlichen Institutionen, beispielsweise im Rathausfoyer und im Bürgerstüble am Bürgerheim gesehen. Teilweise werden Räumlichkeiten bereits als solche Orte genutzt, sind aber der Öffentlichkeit nicht bekannt, wie der jetzt offene Garten am Hölderlinturm. Diese Orte gilt es für alle Personengruppen erkennbar oder auffindbar zu machen. Kooperationen zwischen Stadt, Universität und Kirche, sowie mit weiteren Institutionen in der Altstadt sollen gestärkt werden. Sie können dazu beitragen, neue Orte und Räumlichkeiten zu erschließen und sich in der jeweiligen Aufgabenerfüllung gegenseitig zu unterstützen.

Wirtschaftlich gesehen ist der Tourismus ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Tübinger Altstadt. Insbesondere der Tagestourismus stärkt den Einzelhandel, die Gastronomie sowie einzelne Dienstleistungen (Kultur, öffentlicher Verkehr, Handwerk). Damit Tübingen auch weiterhin für Besucher:innen attraktiv bleibt, muss eine ausreichende Grundinfrastruktur vorhanden sein. Neben den aufgeführten Nutzungen zählen hierzu auch eine attraktive Stadtgestaltung und Aufenthaltsqualität. **Alleinstellungsmerkmale**, wie der Neckar mit seinen Stocherkähnen, der Hölderlinturm oder das Schloss Hohentübingen schaffen zusätzliche Reisemotive und Anreize für einen Besuch in der Altstadt.

Zudem ist der Tourismus gut geeignet, um Umsatzverluste durch den Online-Handel zu kompensieren. Reale Erlebnisse bei Reisen und von Besuchen können digital nicht ersetzt werden. Das Angebot von Handel und Gastronomie wird sich auf diese Nachfrage noch stärker einstellen. Eine gute Balance zur Bewahrung der Qualitäten einer breiten Mischung und Authentizität muss kontinuierlich im Blick gehalten werden.

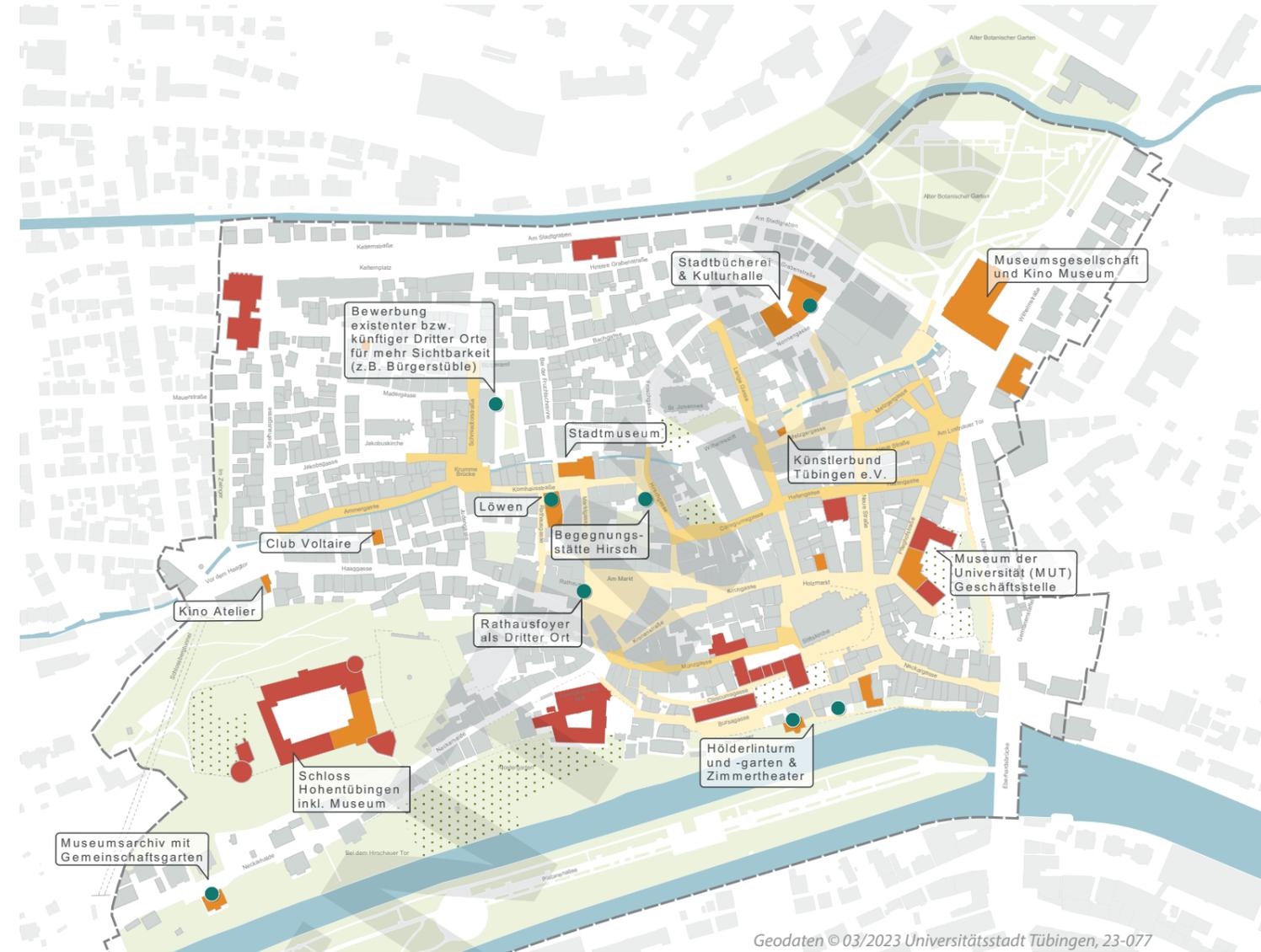
Aufgrund seines Potenzials soll der Tourismus in der Tübinger Innen- bzw. Altstadt weiter gefördert werden. Die Neugründung einer städtischen Tourismusgesellschaft soll die Aufgaben und Ressourcen in diesem Bereich bündeln sowie die Tourismusmarke „Tübingen“ ausbauen und

fortführen. Durch die Förderung des Tourismus können die Aufenthaltsdauer und Frequenzen der Besucher:innen gesteigert werden, was zur Stabilisierung von Umsätzen führt.

Durch den Auf- und Ausbau digitaler touristischer Informationen, Angebote und Buchungsketten soll die Zufriedenheit der Besucher:innen gesteigert werden. Neue touristische Angebote (z.B. bessere Erschließung der Altstadt für Fahrradtourist:innen entlang des Neckars) und eine verbesserte Besucherlenkung sind weitere Potenziale.



Stocherkahnfahrten auf dem Neckar



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Zukunftsbild Nutzungen Kultur und Dritte Orte

- Kulturelle Einrichtungen, Galerien ^{1,2}
- Bildungseinrichtungen ^{1,2}
- Dritte Orte
- Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum
- Fußgängerzone Bestand - Bereich I
- Fußgängerzone Entwurf - Bereich II
- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Besondere Nutzungen
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

¹ Stadtplan Tübingen

² Stadt und Handel (Stand März 2023)



Vielfältige Wohnqualitäten in der Altstadt

Wohnen

Neben den lebendigen und stark frequentierten Lagen gibt es in der Altstadt ruhigere Bereiche, in denen vorwiegend gewohnt wird. Zu diesen zählen die Neckarhalde, der Bereich zwischen der Hinteren Grabenstraße, der Froschgasse und dem Bürgerheim sowie der westliche Teil der Altstadt, begrenzt durch die Schmiedtorstraße und die Jakobsgasse. Überall in der Altstadt sind die Geschosse oberhalb des 1.OG dem Wohnen vorbehalten. Dieses regelt der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, der ruhigere Bestands-Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI) differenziert.

Die Attraktivität des Wohnens wird für Familien maßgeblich über das Wohnumfeld mitbestimmt. Auch Ältere sind auf ihr näheres Wohnumfeld angewiesen. Hierfür gilt es gute Voraussetzungen zu schaffen. So spielen soziale Einrichtungen wie Schulen, attraktive Kinderbetreuungseinrichtungen und eine wohnortnahe medizinische wie pflegerische Versorgung eine ebenso wichtige Rolle, wie kulturelle Angebote und vielseitige öffentliche (Frei-)Räume und Begegnungsorte. Zur Förderung des Wohnumfelds sollten die bestehenden Angebote erhalten und Versorgungslücken ergänzt werden. Neben der Ausstattung an Betreuungs-, Bildungs-, sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen sind auch Begegnungsorte für Familien und Ältere, gastronomische Angebote, sowie sichere und kinderfreundliche Freiräume prägende Bausteine.

In der Altstadt soll die gemischte Bevölkerungsstruktur mit aktiven Nachbarschaften erhalten und gestärkt werden. Dies kann durch ein entsprechendes differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle gelingen. Auch die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum trägt hierzu bei. Familien mit Kindern, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren sind besonders auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die konkreten Möglichkeiten zur Steuerung und Sicherung einer (alters-)gemischten Bevölkerungszusammensetzung sind bei dem großen Anteil an Wohneinheiten in privater Hand jedoch eingeschränkt. Von den Möglich-

Ziele

- **Mischung der Bevölkerungsstruktur langfristig sicherstellen**
- **Attraktivität des Wohnens insbesondere für Familien erhöhen**
- **Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

keiten der Wohnraumförderung in Bestandsbauten soll Gebrauch gemacht werden. Auch kann über eine Sanierungsgebietsausweisung eine gewisse wohnungspolitische Steuerung erfolgen.

Bei einer Veräußerung von Gebäuden in institutionellem Eigentum können Baugruppen und Genossenschaften unterstützt werden.

Eine Ausrichtung zur Beförderung des Familienwohnens soll auch bei der Beurteilung von Bauwünschen, z.B. bei Dachgeschossausbauten und einer Modernisierung auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstand mitberücksichtigt werden. Vergleichbares gilt für die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen, auch wenn dies im Bestand nur selten umsetzbar ist.

Fachkonzept Verkehr

Erreichbarkeit einer fußgängerfreundlichen Altstadt

Die Altstadt ist Wohn-, Einkaufs-, Kultur-, Freizeit-, Arbeits-, Bildungs- und Tourismusort. Eine Vielzahl an Nutzenden frequentiert und erreicht täglich die Altstadt zu Fuß, mit dem Rad, dem Bus oder dem Auto. Entsprechend vielfältig sind die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen an die Erreichbarkeit.

Es soll eine Altstadt für alle Personengruppen sein. Daher sind auch Anforderungen beispielsweise von Kindern, älteren und mobilitätseingeschränkten Personen zu berücksichtigen.

Mit dem Ziel einer attraktiven Altstadt sollen die Mobilitätsbedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen der Altstadt möglichst verträglich und verständlich organisiert werden. So soll die Altstadt trotz einer Reduzierung der Bedeutung des Kraftfahrzeugs (Kfz) als Wohnstandort für Anwohnende zugänglich und erreichbar sein, der Einzelhandel von mehr Fußgängerfreundlichkeit profitieren. Hierbei entstehen auch Zielkonflikte wie beim Parken oder bei Zufahrtsbeschränkungen in Fußgängerzonen. In Hinblick auf die Aufenthaltsqualität bringt eine Erweiterung der Fußgängerzone viele positive Aspekte mit sich. Eine zusammenhängende Fußgängerzone ist für den Fußverkehr ein deutlicher Mehrgewinn. Eine Erweiterung kann auch als steuerndes Instrument für den als störend empfundenen Parksuchverkehr genutzt werden.

Ausweisung Fußgängerzone Bereich I und II

Das Zielkonzept einer „großen, erweiterten Fußgängerzone“ schafft einen zusammenhängenden Qualitätsraum, in der Fußgänger:innen Vorrang, Aufenthalts- und Flanierqualität erfahren. Die Erweiterung der Fußgängerzone soll im Schwerpunkt jene Achsen umfassen, in denen der Fußverkehr bereits heute gegenüber anderen Verkehrsmitteln dominiert. Die im Konzept vorgeschlagene Erweiterung der Fußgängerzone umfasst die Neue Straße, Hafengasse, Collegiumsgasse, nördliche Lange Gasse, die Ammergasse, die südliche Schmiedtorstraße sowie die

Ziele

- **Aufenthaltsqualität stärken und die Altstadt fußgängerfreundlich entwickeln**
- **Erreichbarkeit mit dem Rad und Kfz sicherstellen**
- **Leicht verständliches und nutzerfreundliches Verkehrssystem entwickeln**
- **Zügige Umsetzbarkeit und Überprüfung der Wirkungen nach drei Jahren**

östliche Jakobsgasse. Dadurch wächst sie in ihrer Gesamtlänge von heute ca. 2,2 auf annähernd 3,0 Kilometer. Im Gesamtbild entsteht eine durchgängige Zone, in der der Fußverkehr bevorzugt ist. Sie stellt ein zusammenhängendes Straßennetz ohne Zerschneidung zwischen dem Lustnauer Tor und Haagtor sowie dem Nonnenhaus und der Stiftskirche dar.

Gleichzeitig bleibt die Erreichbarkeit mit dem Kfz-Verkehr für die Altstadt unerlässlich. Von der Erweiterung der Fußgängerzone sind zentrale Erschließungsachsen betroffen. Eine Übertragung der geltenden Zufahrtsregelungen auf die erweiterte Fußgängerzone wäre für gewerbliche Akteure und Bewohner:innen logistisch belastend und zu einschränkend. Dies betrifft insbesondere Gewerbetreibende, die sich bisher außerhalb der Fußgängerzone befinden. Es besteht ein besonderes Interesse, Gewerbebetriebe am Standort zu erhalten und hierfür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Als Zukunftsbild soll die zukünftige Fußgängerzone hinsichtlich der Zufahrtsregelungen deshalb in zwei Bereiche gegliedert werden.

Der Bereich I umfasst die bestehende Fußgängerzone und bildet auch den zukünftigen Kernbereich. Hier bleiben die Zufahrtsregelungen für Lieferverkehre zeitlich bestehen. Im Bereich II, der erweiterten und damit neuen Fußgängerzone, soll dies aufgrund der Lagequalitäten weiter gefasst werden.

Verkehrsrechtlich gibt es zwischen den Fußgängerzonen Bereichen I und II keine Unterscheidung. Der Kfz-Verkehr nimmt dadurch eine Gastrolle ein und wird auf notwendige Ziel- und Quellverkehre reduziert. Auch der Radverkehr ist zu Gast. Die Straßen außerhalb der definierten Fußgängerzonen sollen verkehrsrechtlich einheitlicher gestaltet werden und perspektivisch nur noch aus Tempo20-Zonen oder Verkehrsberuhigten Bereichen bestehen. Letztere setzen jedoch einen niveaugleichen Ausbau als Mischverkehrsfläche zwingend voraus.

Im beschlossenen Klimaschutzkonzept 2020 bis 2030 wurde das Ziel einer „Ausweitung der Fußgängerzone auf die gesamte Altstadt (mit Durchfahrungsachsen für Radverkehr und E-Mikromobilität)“ formuliert.* Bei einer Ausweitung auf die gesamte Altstadt wären Zielkonflikte in deutlich höherem Maße aufgetreten, so dass eine Ausweitung auf die gesamte Altstadt nicht weiterverfolgt wurde.



Ausweitung der Fußgängerzone u.a. in der Ammergasse

Das Verkehrssystem

Mit dem neuen Verkehrssystem soll der motorisierte Parksuchverkehr im Kernbereich stark reduziert werden. Durchgangsverkehre etwa über die Achse Hafengasse-Collegiumsgasse-Hirschgasse oder Schmiedtorstraße-Ammergasse-Haagtor können so für den Kfz-Verkehr unterbunden werden. Die Erreichbarkeit bleibt jedoch durch die abgestuften Zufahrtsregelungen der Fußgängerzone Bereich I und II sichergestellt und reduziert Konflikte zwischen den Verkehrsmitteln auf den engen Flächen der Altstadt. Der Schilderwald kann durch die Vereinheitlichung deutlich gelichtet werden.

Die Erreichbarkeit soll sich in Teilbereichen verbessern. In drei Straßen soll die Befahrbarkeit versuchsweise in beide Richtungen ermöglicht werden. Mit der Öffnung der Mauerstraße und der westlichen Jakobsgasse erhalten Anwohnende im Quartier um die Jakobuskirche eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit ins Wohngebiet. Mit der Öffnung der Jakobsgasse können die Parkplätze vor der Jakobuskirche, die künftig nur noch für Bewohner zur Verfügung stehen sollen, erreicht werden. So muss die Fußgängerzone nicht durchfahren werden. Auch die Urbangasse und angrenzende private Stellplätze bleiben so anfahrbar.

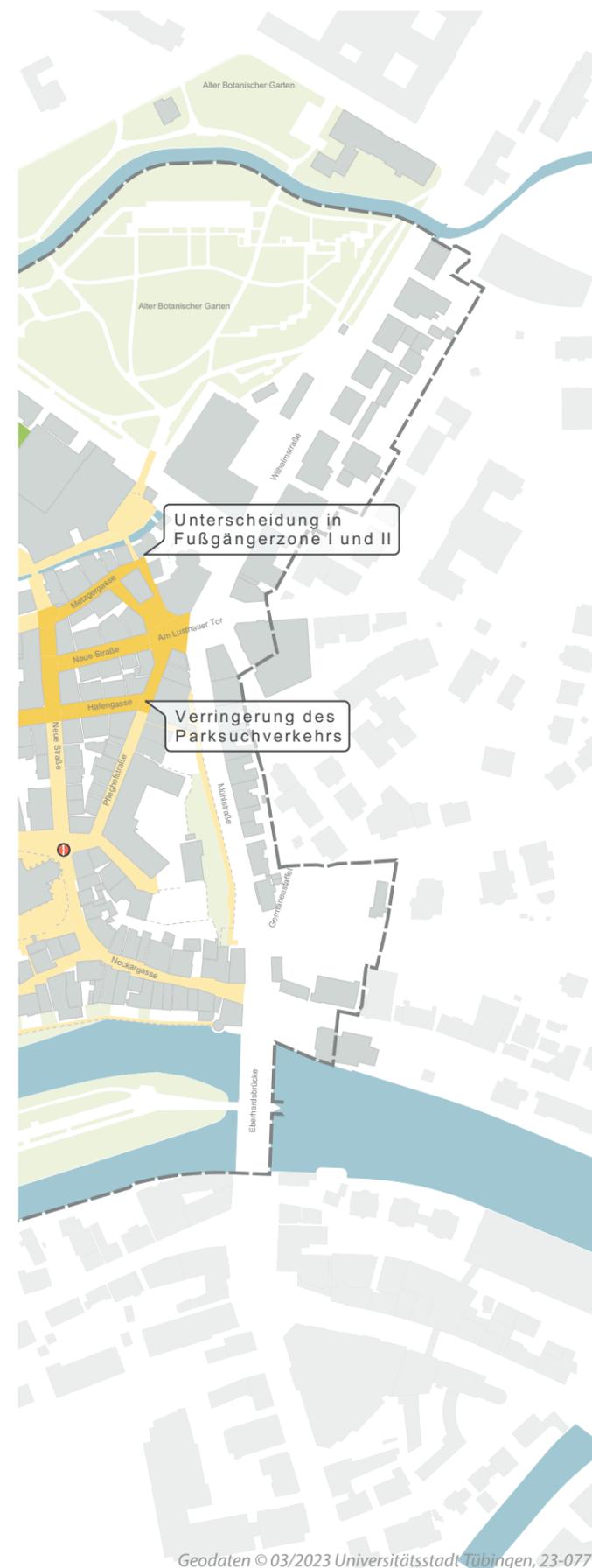
Anlieger im nordöstlichen Teil der Altstadt können die Lange Gasse und das Lustnauer Tor nur Richtung Osten verlassen. Um Richtung Weststadt und B27/B28 zu kommen, muss eine Schleife um den gesamten Botanischen Garten gefahren werden. Durch die Öffnung der Hinteren Grabenstraße kann künftig direkt über die Schmiedtorstraße nach Westen ausgefahren werden. In der Hinteren Grabenstraße sind dafür Ausweichstellen vorzusehen.



Zukunftsbild Verkehr

Legende:

- Fußgängerzone Bestand - Bereich I
- Fußgängerzone Erweiterung - Bereich II
- Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 20 Bestand und Zukunft
- ▶ Veränderte Fahrtrichtung
- Mögliche Erschließungsrouten
- ⓘ Poller Bestand
- ⓘ Automatischer Poller Bestand



Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- Gebäude (Bestand)
- Besondere Nutzungen
- Grünflächen (Bestand) ¹
- Gewässer

Maßstab 0 20 40 60 m

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

¹ Stadtplan Tübingen

Bewohner- und Lieferverkehr, die neuen Regelungen

Alle Nutzungen in der Altstadt sind auf Lieferverkehr angewiesen. Be- und Entladen findet weitgehend im Straßenraum statt. Die Anlieferung von Waren mit größeren Fahrzeugen stellt eine Herausforderung im Zusammenhang mit der Attraktivität der Altstadt dar. Liefer- und Müllfahrzeuge sind im mittelalterlichen Straßengrundriss oft überdimensioniert. Bestehende Regelungen lassen die Lieferung mit dem Kfz morgens von 6–10:30 Uhr sowie abends von 18-20 Uhr für Bewohnende mit Ausnahme genehmigung zu. Das Befahren der Fußgängerzone außerhalb dieser Zeiten wird über Ausnahme genehmigungen geregelt und gesteuert, die seit September 2023 online beantragt werden können.

Die Anforderungen an das Liefern und die Erreichbarkeit fallen je nach Nutzergruppe sehr unterschiedlich aus und sind je nach Lage innerhalb der Altstadt kritischer oder unkritischer zu bewerten.

Künftig soll im Bereich I, der bestehenden Fußgängerzone, der tägliche Lieferzeitraum am Morgen um eine halbe Stunde von 10:30 auf 11 Uhr verlängert werden. Ergänzend soll versuchsweise ein abendliches Zeitfenster täglich von 18-20 Uhr auch für Lieferverkehre angeboten werden. So kann im Bereich I täglich von 6-11 Uhr und 18-20 Uhr beliefert werden. In der neuen Fußgängerzone Bereich II sollen Lieferverkehre von Montag bis Freitag im Zeitraum von 6-20 Uhr zugelassen werden. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen, also jene Tage mit tendenziell höheren Fußgängerfrequenzen, soll die erlaubnisfreie Zufahrt auf morgens von 6-11 Uhr und abends auf 18-20 Uhr beschränkt werden, synchron zur Fußgängerzone Bereich I. Die östliche Metzgergasse, die südliche Lange Gasse sowie die Münzgasse liegen heute bereits in der Fußgängerzone. Sie sollen künftig der Fußgängerzone Bereich II zugeordnet werden.

Mit Einführung der neuen Regelungen wird eine neue Beschilderung erfolgen, die die Zufahrtszeiten sowie Nutzergruppen explizit aufzählt. Dadurch wird die Erlaubnis zum Befahren der Fußgängerzone für alle erforderlichen



Neue Ansätze und angepasste Zufahrtszeiten für den Lieferverkehr

Lieferverkehre klargestellt. Diese Regelung gilt für Bewohnende, Handwerk, Geschäfte, Ärzte, Pflegedienste und Taxi. Mit der pragmatischen Zufahrtsreglung in die Fußgängerzone Bereich II können ca. 90% der Lieferverkehre ohne erforderliche Ausnahme genehmigung abgedeckt werden, der bürokratische Aufwand kann niedrig gehalten werden. Eine Steuerungsfunktion bleibt dennoch gewährleistet.

Gewerblicher Lieferverkehr mit dem Fahrrad war bislang nur mit Ausnahme genehmigung erlaubt. Künftig soll dieser in der gesamten Fußgängerzone (Bereich I und II) in Gleichstellung zum motorisierten Lieferverkehr zugelassen werden.

In den Straßen um die Fußgängerzone ist das Zufahren weiterhin uneingeschränkt zu jeder Zeit möglich. Be- und Entladezonen im Umfeld bleiben erhalten und sollen verständlicher beschildert werden, um Fremdparken zu vermeiden.

Durch die bestehende und erweiterte Fußgängerzone ergeben sich für viele Bewohner:innen hinsichtlich der Erreichbarkeit diverse Veränderungen. Bewohnende mit eigenem Stellplatz dürfen mit einer Dauer-Ausnahme genehmigung zu jeder Zeit zufahren. Bewohnende ohne eigenen Stellplatz hingegen dürfen die Fußgängerzone nur zu den benannten erlaubnisfreien Zufahrtszeiten oder mit einer kostenpflichtigen einmaligen Ausnahme genehmigung zum Be- und Entladen befahren.

Damit das Wohnen für Familien und berufstätige Personen in der Altstadt attraktiv bleibt, sollen Anwohnende des Fußgängerzone Bereichs I zum Be- und Entladen zusätzlich auch in den Abend- und Nachtstunden mit einer Dauer-Ausnahme genehmigung zufahren dürfen. Das bedeutet, dass Anwohnenden ohne Stellplatz im Bereich I künftig ein Zeitfenster von 18-11 Uhr zum Be- und Entladen zur Verfügung steht. Dieser Grundsatz soll auch für Anwohnende in der Fußgängerzone Bereich II gelten, das ihnen im Vergleich jedoch in Summe eine Zufahrt rund um die Uhr erlaubt.

Ausnahme genehmigungen werden weiterhin als Steuerungswerkzeug benötigt, um ein Befahren der Fußgängerzone sowie Parken kontrollieren zu können. Um die Ausstellung von Ausnahme genehmigungen z.B. für Sozialdienste, Ärzte, Handwerk, Geschäfte, Bewohnende weiter zu vereinfachen wird derzeit der Prozess weiterentwickelt. Ziel ist es, die Preisstruktur zu vereinfachen, Nutzergruppen zusammenzufassen und die Antragstellung zu digitalisieren. Ein Konzept soll hierzu im Jahr 2025 entstehen.

Parken in der Altstadt

Das Wohnen in der Altstadt bringt Anwohnerverkehre und Anwohnerparken mit sich, wenngleich der Autobesitz in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich geringer ist.** Ziel dieses Verkehrskonzepts ist, den Autobesitz in der Altstadt über attraktive Alternativen weiter zu reduzieren. Da es gleichfalls ausdrückliches Ziel ist, das Wohnen in der Altstadt für Familien attraktiv zu halten braucht es zwischen den Zielsetzungen hoher

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Erhalt von Anwohnerparken abwägende Lösungen. Es gilt abzuwägen, wo Anwohnerparken weiterhin stattfinden soll oder Aufenthaltsqualitäten erhöht werden können. Durch multifunktionale Flächen können mehrere Nutzungen bedient werden. So kann ein Bewohner-Nachtparkplatz tagsüber als Sondernutzungsfläche oder ähnliches genutzt werden. Der Parkdruck ist durch die begrenzte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen in der Altstadt hoch. Die Altstadt ist heute in drei Bewohnerparkgebiete aufgeteilt, die über die Grenzen der Altstadt hinausreichen und den Parkdruck auf die Altstadt selbst nochmals erhöhen.

Durch die Erweiterung der Fußgängerzone entfallen acht Bewohnerparkplätze (Ammergasse: fünf kombinierte Bewohner-Nachtparkplätze oder Ladezone, Collegiumsgasse: drei kombinierte Bewohner- oder Kurzzeitparkplätze) sowie in der Nonnengasse weitere fünf reine Bewohnerparkplätze. Der Haagtorplatz auf dem Haagtorplatz soll als Sommerprojekt in den kommenden Jahren bis zu einer Umgestaltung fortgeführt werden, sodass weitere siebzehn Bewohnerparkplätze nur während der Herbst- und Wintermonate zur Verfügung stehen. Erhalten werden soll zunächst das Angebot von Anwohnerparken auf dem Platz vor dem Äußeren Schlosstor.

Ziel ist es, Parksuchverkehre in sensiblen Bereichen der Altstadt zu vermeiden und nur noch in den Randbereichen der Altstadt Kurzzeitparkplätze (in Kombination mit Bewohnerparkplätzen) anzubieten. Kurzzeitparkplätze in zentraler Lage wie etwa der Jakobsgasse und der Froschgasse soll es nicht mehr geben. Diese Angebote sollen künftig nur noch Bewohnenden zur Verfügung stehen. Das Kurzzeit-Parkplatzangebot in der Bachgasse und Schmiedtorstraße soll zu Gunsten von Radabstellplätzen und Carsharing reduziert werden, die Kurzzeitparkplätze entlang dem Stadtgraben und am „Kleinen Haagtor“ bestehen bleiben. Insgesamt sollen Kunden und Besuche aber verstärkt die bestehenden Parkhäuser im direkten Umfeld anfahren.

Als neues Angebot für die Bewohner:innen der Altstadt sollen auf dem Rewe/Mediemarkt-Parkplatz Westbahnhofstr., der sich im Eigentum der Stadt Tübingen befindet, 40 Bewohnerparkplätze nur für Altstadtbewohner:innen mit Bewohnerparkausweis eingerichtet werden. Zusätzliche Bewohnerparkplätze am Milchwerk können ebenfalls geprüft werden.

Auf übergeordneter Ebene soll ein neues Parkgebiet Altstadt konzipiert werden, das den Bewohnenden der Altstadt künftig erlauben würde, auch in den angrenzenden Parkgebieten parken zu dürfen. Die Konzeption dafür wird in den kommenden Monaten ausgearbeitet.

Als Alternative zum ÖV und individuellen Pkw sollen Car- und Lastenradsharing-Angebote innerhalb der Altstadt stärker ausgebaut werden.

Innovative Logistikkonzepte

Die Verkehrsplanung hat im Prozess der Altstadtrahmenplanung auch das Thema innovativer Logistikkonzepte betrachtet. Versuchsweise Ansätze in anderen Städten mit sogenannten Miko-HUBS, die die letzte Meile bis zum Endkunden auf einen Zusteller bündeln, haben jedoch bisher keinen Durchbruch erfahren. Die städtische Verkehrsplanung wird neue Konzepte, wie Sammel- und Umladestationen für Kurier-Express-Paket-Dienste (KEP-Dienste) aber weiter im Blick halten.

Lagermöglichkeiten für den örtlichen Einzelhandel außerhalb der Altstadt können ebenfalls ein Konzeptbaustein zur Verkehrsreduktion sein. Diese Idee soll zeitnah weiter geprüft werden. Zusammen mit dem Handels- und Gewerbeverein (HGV) sollen auch die Wirkungen von unabhängigen sogenannten White label Paketstationen am Rande der Altstadt abgeschätzt werden. Können sie einen Beitrag leisten, die Fahrten von Paketdienstleistern durch die Altstadt zu reduzieren? Haben sie positive oder doch negative Wirkungen auf den stationären Handel?

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof und der ZOB liegen Luftlinie etwa 500m von der Altstadt entfernt. Die Haltestellen am östlichen Altstadtrand (Neckarbrücke, Nonnenhaus, Wilhelmstraße und Stadtgraben) werden von 19 Buslinien angefahren und bieten in der Überlagerung einen 2-Minuten-Takt. Im Westen werden die Haltestellen von drei Buslinien mit vier Fahrten je Stunde erschlossen (Fahrplanänderung ab Dez. 2025).

Für Mobilitätseingeschränkte bleibt der Zugang zur Altstadt mit dem öffentlichen Verkehr durch die Topographie erschwert. Erste Ideen für alternative Mobilitätsangebote wurden bereits im Rahmenplanprozess entwickelt. So könnte eine Quartierslinie durch die Altstadt mit kleinen Micro-Bussen eine Alternative sein. Ebenso könnten E-Rikschas und Seniorentaxis das Angebot weiter ergänzen. Diese Ideen sind in den kommenden Jahren konzeptionell auf Umsetzbarkeit vertiefend zu prüfen. Autonom fahrende Bussysteme könnten dazu neue Optionen darstellen.

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Mit der Umsetzung einer autoarmen Innenstadt und der weiteren Förderung einer nachhaltigen Mobilität, wird sich die Nachfrage nach Angeboten für den Radverkehr weiter erhöhen. Bereits heute fehlen eine große Anzahl an Radabstellanlagen in der Altstadt. Um diese ressourcenschonende Entwicklung zu unterstützen, müssen an strategisch sinnvollen Punkten genügend Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Während des Planungsprozesses konnten bereits zusätzliche Standorte für Radabstellanlagen in der Neuen Straße, in der Metzgergasse, in der Froschgasse sowie Schmiedtorstraße lokalisiert werden. Diese sollen sukzessive umgesetzt werden. Hinter dem Parkhaus Altstadt Mitte soll eine Doppelstockanlage zur Erhöhung der Kapazität in der Nonnengasse vertieft geprüft werden.



Pedelec Rikscha zur Miete an der RADSTATION

Umsetzung

Die Umsetzung des Verkehrskonzepts bedarf keiner kostenaufwendigen, nur längerfristig zu leistenden Vorarbeiten. Die Umsetzung ist eine kurzfristige Maßnahme mit hoher Wirkkraft für die Altstadt.

Umsetzungsvoraussetzung ist neben aller kommunikativen Vorarbeiten ein durchgearbeitetes System für Ausnahmeregelungen, die Einführung einer Parkzone Altstadt, eine neue Beschilderung, sowie einige erforderliche Umbauten an einzelnen Straßen. So haben z.B. die Collegiumsgasse und Hirschgasse heute ein Trennprofil, bestehend aus Fahrbahn und schmalen Gehwegen auf beiden Seiten. Ein Umbau zu einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche ist für die längerfristige Zukunft vorgesehen. Da ein niveaugleicher Umbau für die Ausweisung einer Fußgängerzone verkehrsrechtlich nicht zwingend notwendig ist, kann eine zügige mit einfachen Maßnahmen wie dem Abbau von Beschilderung, der Absenkung von Bordsteinen und dem Ausbau von Pollern erfolgen.

Ferner gilt es, die Altstadt weiterhin gut mit dem Rad erreichen zu können. Teile der bestehenden Fußgängerzone sind heute für den Radverkehr freigegeben. Der Radverkehr soll auch künftig in den heutigen mit dem Rad befahrbaren Straßen fahren können. Deshalb soll die gesamte Fußgängerzone Bereich II ebenfalls für den Radverkehr frei gegeben werden. So wird eine sinnvolle und verständliche Erreichbarkeit und Routenführung innerhalb der Altstadt mit dem Rad ermöglicht.

Im Rahmenplanprozess wurde ebenfalls geprüft nur einzelne Straßenabschnitte der Fußgängerzone für den Radverkehr zu öffnen. Dies würde jedoch zu einem lückenhaften Netz führen, das nur schwer zu vermitteln wäre und eine hohe Zahl an zusätzlichen Schildern bedeuten würde. Bestehende Freigaben müssten zurückgenommen werden. Ob für die Fußgängerzone Bereich I eine zeitlich befristete Freigabe z.B. außerhalb der Geschäftszeiten vorgesehen werden könnte, soll weiter untersucht werden.

Wichtig erscheint es, bei der Umsetzung des neuen Verkehrskonzepts auf eine Konfliktreduzierung zwischen Rad- und Fußverkehr auf gemeinsam genutzten Flächen hinzuwirken. Hierzu sollen Kommunikations- und Kontrollmaßnahmen umgesetzt werden.

Öffentlicher Raum und Infrastruktur



Dichte Altstadtbebauung ohne private Freiflächen

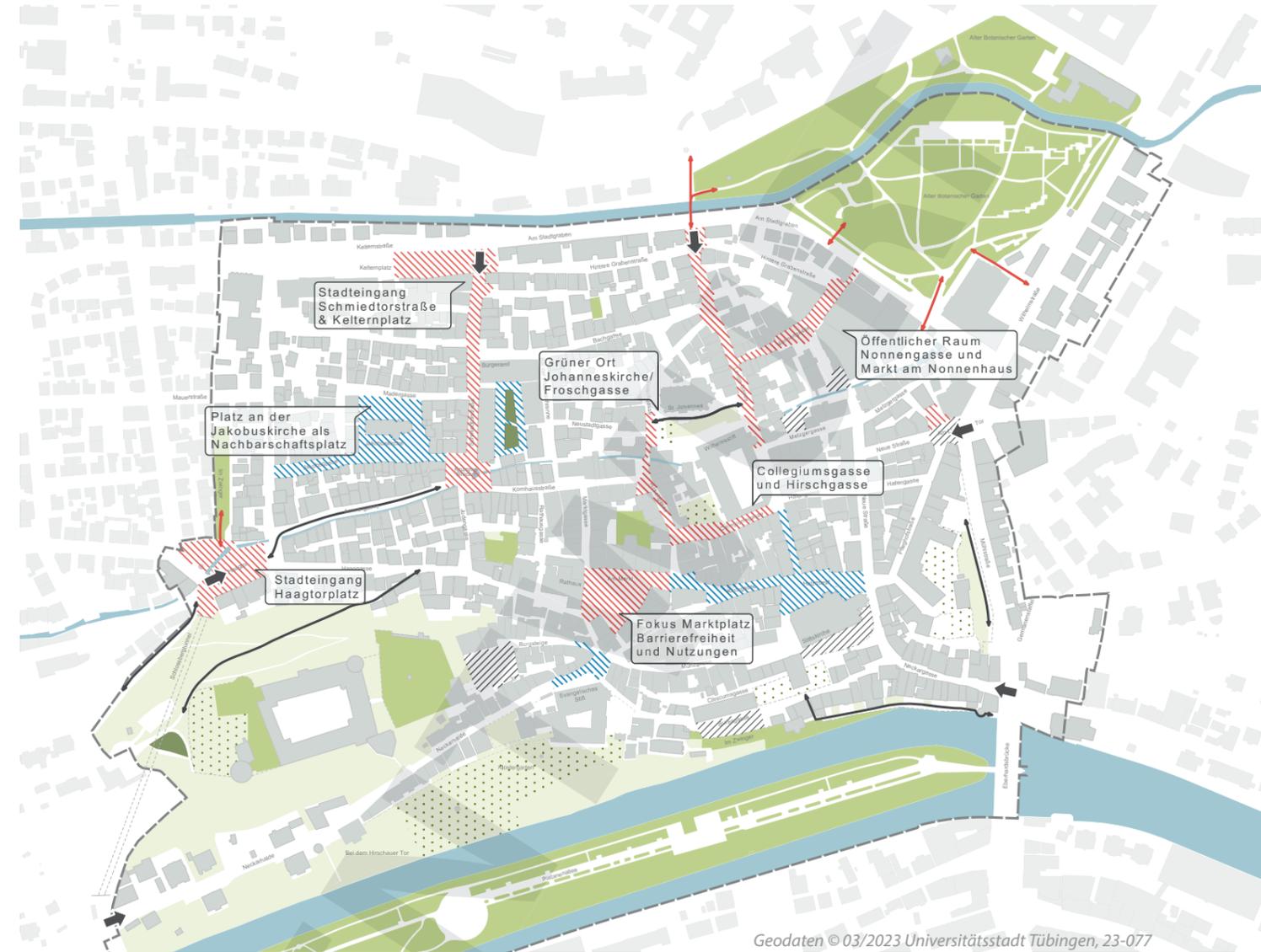
Aufgrund der engen historischen Bebauung in der Altstadt mit geringem Anteil privater Grünräume kommt den öffentlichen Räumen eine besondere Bedeutung zu. Enge Wohnungen ohne private Balkone oder Freisitze schaffen einen Bedarf nach öffentlich zugänglichen Freiräumen. Auch aufgrund immer öfter auftretender Hitzeperioden bei oft schlecht gedämmten (Dachgeschoss-)Wohnungen sollten die öffentlichen Freiräume als Rückzugsorte im direkten Wohnumfeld einen Ausgleich mit kühlendem Schatten bieten. Durch eine hohe Varianz und Vielfalt an Freiräumen können sie die unterschiedlichen Bedürfnisse und Aktivitätswünsche erfüllen. Hierzu gehören auch Orte mit Außengastronomie wie das Sommercafé am Schloss. Familien benötigen beispielsweise verkehrssichere Orte zum Spielen und Treffen. Für ältere Menschen sind Sitzmöglichkeiten und Trinkwasserspender wichtig. Andere suchen eher ruhigere Freiräume zum Erholen auf. Diese Anforderungen lassen sich auch auf die Touristen übertragen. Sie sind gleichfalls dankbar für beschattete, vielfältige und frei zugängliche Rück-

- Öffentliche Räume und Konsumfreie Orte qualifizieren
- Stadteingänge in Wert setzen
- Grünflächen und Wasser erlebbar machen
- Reinigung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur gewährleisten

zugsorte. Für die meisten Personengruppen besteht der Wunsch nach einem sauberem und gepflegtem Stadtbild mit gut instandgehaltenen öffentlichen Infrastrukturen wie WCs. Erfolge bei der Graffiti-beseitigung und bei der Begegnung von Vandalismus in öffentlichen WCs sollen gesichert und weitere Verbesserungen z.B. bei der Sauberkeit des Stadtmobiliars erreicht werden. Instandhaltung, Reinigung und Pflege sind Daueraufgaben, die einen finanziellen Aufwand erzeugen.

Die Nutzung der Freiräume hat sich in den letzten Jahren deutlich intensiviert. Neben wichtigen klimatischen Rückzugsorten sind sie Orte der Begegnung, des Aufenthalts, des Feierns und der Freizeitgestaltung für Anwohnende und Besuchende. Die hohe Nutzungsintensität beschränkt sich nicht mehr auf die Monate im Sommer sondern erstreckt sich zunehmend auf die kälteren Jahreszeiten.

Zusätzlich zur Angebotsvielfalt ist auch die Qualität der Gestaltung und die Zugänglichkeit für alle von Plätzen, Grünräumen, Fußgängerzonen und anderen Straßenräumen bedeutsam. Neben der attraktiven Gestaltung der Stadteingänge wirkt sich ein ansprechend gestalteter öffentlicher Raum, mit genügend Platz zum Flanieren und Bummeln, positiv auf das Erlebnis Einkaufen aus. Besonders in diesen Bereichen ist auf eine ausgewogene Balance zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten, den Nutzungen im Erdgeschoss mit ihren Auslagen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums zu achten. Die Gastronomie belebt den öffentlichen Raum, soll ihn aber nicht dominieren. Die vorgesehene Ausweitung der Fußgängerzone unterstützt die Aufenthaltsqualitäten.



Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

Zukunftsbild Öffentlicher Raum

1 Stadtplan Tübingen

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➔ Fußwegeverbindung aufzuwerten ➔ Bestehende besondere Fußwegeverbindungen ➔ Bestehende Eingänge in die Altstadt ➔ Handlungsschwerpunkt Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums ➔ Potenzialraum Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums ➔ Bestandspflege öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> ➔ Öffentlich zugängliche Freiflächen ➔ Aufzuwertende Freiflächen ➔ Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum | <ul style="list-style-type: none"> ➔ Abgrenzung Planungsgebiet ➔ Mauern und Höhenunterschiede¹ ➔ Gebäude (Bestand) ➔ Besondere Nutzungen ➔ Grünflächen (Bestand)¹ ➔ Gewässer |
|---|--|--|

Ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial bieten für die Altstadt der Neckar, die Ammer im Botanischen Garten sowie der Ammerkanal. Neue Zugänge und Aufenthaltsmöglichkeiten könnten die Aufenthaltsqualität erhöhen und im Sommer für eine weitere Abkühlung sorgen. Auf ausgewählten Plätzen könnten Trinkwasserbrunnen oder Wasserspiele einen zusätzlichen Beitrag leisten. Zusätzliche **vertiefende Ideenskizzen** zu besonderen Plätzen und Orten zeigen mögliche Entwicklungs- und Gestaltungsansätze auf.

→ Vertiefende Ideenskizzen siehe Anlage „Analyse und Konzept“

Das Zukunftsbild zeigt das Netz von Freiräumen und den identifizierten Handlungsbedarf bei Oberflächengestaltungen und der Aufwertung des öffentlichen Raums. Eine barrierefreie, zumindest barrierearme Gestaltung ist dabei als Grundverständnis inklusiver Orte zu beachten. Durch den geringen Grünraumanteil in der Altstadt bietet die Öffnung von Freiflächen in institutionellem Eigentum, neben der Aufwertung von Straßen und Plätzen, eine zusätzliche Möglichkeit, den Anwohnenden und

Besuchenden neue Erholungs- und Aufenthaltsbereiche anzubieten. Die Verbesserung bestimmter Fußwegeverbindungen beispielsweise in den Botanischen Garten vervollständigen das Freiraumgerüst.

→ Weitere Details zu den Profilen der Freiräume siehe Anlage „Analyse und Konzept“



Holzmarkt als einer der zentralen Plätze und Treffpunkt in der Altstadt

Zukunftskonzept für die Altstadt

Der Plan übersetzt die Ergebnisse aus den vier Themenfeldern in räumliche Qualitäten und Prinzipien. Er stellt so ein integriertes, räumliches Zukunftsbild der Altstadt dar. Die übergeordneten Leitsätze zur Entwicklung der Altstadt finden sich darin wieder.

Eine Vision 2040

Die Altstadt bleibt ein Ort der Begegnung, des Handels, der Bildung und des Wohnens. Sie ist eine Stadt der kurzen Wege mit großer Mischung an Nutzungen. Die Altstadt zieht viele Menschen an, die ihre historische Atmosphäre genießen und gerne dort leben. Die Plätze wirken dabei als zentrale und miteinander vernetzte Orte. Hier kommen die verschiedenen Nutzungen zusammen, sie bieten Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen, Treffen und Spielen, sie sind Versammlungsorte und Orte für Veranstaltungen. Das Sicherheitsgefühl ist hoch.

Die Fußgängerzone ist ausgeweitet. Zu Fuß Gehende haben Vorrang, Fahrräder bringen die Menschen direkt in die Altstadt, der KFZ-Verkehr ist auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert. Die dadurch entstehende Entschleunigung hat positiven Einfluss auf die Lebendigkeit und Attraktivität der Altstadt. Auch die lebendigen Erdgeschossnutzungen tragen wesentlich dazu bei. Das breite Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Mischnutzungen sowie Dienstleistungen bildet eine hohe Vielfalt für alle Nutzergruppen. Der Einzelhandel behauptet sich, die Gastronomie kann ihre Vielfalt stärken und Imbisse haben nicht überhandgenommen. Universität, Verwaltung und Kirchen ziehen Menschen in die Stadt. Tourismus hat eine wichtige Bedeutung, die Stadt zeigt sich weltoffen und sieht ihre Gäste als Bereicherung. Abseits der zentralen Achsen finden weitere Nutzungen, wie Kleingewerbe, Handwerk und Dienstleistungen ihren Ort. Es werden ausreichend konsumfreie Aufenthaltsräume und Dritte Orte angeboten.

Die Tübinger Altstadt bietet auch ruhigere nachbarschaftliche Wohnbereiche mit einer durchmischten Sozial- und Altersstruktur sowie grüne, an den Klimawandel angepasste Rückzugsorte. Die Wohngebiete profitieren von ihrer zentralen Lage durch kurze Wege für alle Alltagsbedarfe. Neben den Annehmlichkeiten einer Innenstadt haben die Bewohnenden Zugang zu sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten, kulturellen Angeboten und einer wohnortnahen Nahversorgung. Plätze mit Quartierscharakter bieten Treffpunkte in der Nachbarschaft.

Grünflächen machen vielfältige Angebote an alle Zielgruppen. Dazu gehören Spielplätze, aber auch kleine ruhige Orte oder große Freiflächen wie den Alten Botanischen Garten. Für eine gute Nutzbarkeit wird auch eine Zugänglichkeit für alle mitgedacht. Auch Potenzialflächen in institutionellem Eigentum für eine zeitweise oder punktuelle Öffnung bleiben im Blick. Zugänge zum Neckar und die Zugänglichkeit zum Ammerkanal werden für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität verbessert.



- Gemischte Nutzung; Wohnen ab dem 2.OG
- Vorrangig Wohnen (WB)
- Öffentliche Einrichtungen
- Lebendige Erdgeschosse mit hoher Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Vorwiegend gewerbliche Erdgeschosse mit geringerer Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Öffentliche Plätze
- Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität zum Verweilen, Treffen und Spielen
- Öffentlicher Raum mit attraktiver Gestaltung
- ▲ Öffentliche Spielplätze
- Öffentlich zugängliche Freiflächen
- Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum
- Verbindungen

Zusätzliche Plangrundlagen:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede¹
- Gebäude (Bestand)
- Bäume
- Grünflächen (Bestand)¹
- Gewässer

Maßstab 0 20 40 60 m

¹ Stadtplan Tübingen

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

ENTWURF

4

Handlungsprogramm

Handlungskonzept, Maßnahmenschwerpunkte,
Quick Wins

Handlungsprogramm Altstadt

Um die Altstadt nachhaltig und zielgerichtet weiterzuentwickeln, sind die aufgeführten Themenfelder integriert zu betrachten und sowohl räumlich als auch auf strategischer Ebene in Beziehung zueinander zu setzen. Das Handlungsprogramm dient dabei als Orientierung. Es enthält eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen, die aus dem Rahmenplanungsprozess abgeleitet wurden.

Das kurz- bis langfristige Handlungsprogramm hilft, besondere räumliche Schwerpunkte zu identifizieren sowie dringende Handlungsbedarfe zu bündeln und zeigt deren räumliche Zusammenhänge auf. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und hat sich auch nicht an der aktuellen schwierigen Haushaltslage orientiert. Vielmehr ist die **tabellarische Übersicht (Maßnahmentabelle)** und die **räumliche Darstellung (Handlungskonzept)** als dynamischer und fortschreibungsfähiger Handlungsrahmen zu verstehen, der flexibel auf Veränderungen und die finanziellen Möglichkeiten reagieren und detaillierte Projektplanungen oder weiterführende Entwurfsplanungen integrieren soll. Das Handlungsprogramm soll als übergeordneter Kompass wirken, der die bestehenden Stärken der Altstadt sichert und weiterentwickelt, während neue Herausforderungen frühzeitig erkannt und aktiv angegangen werden. Der abgebildete Planungs- und Umsetzungshorizont liegt dabei auf 15-20 Jahren

Das Handlungsprogramm ist ausführungsorientiert angelegt. Es priorisiert Projekte und Maßnahmen und unterstützt damit die Verwaltung, ihre personellen und finanziellen Ressourcen zur Erarbeitung und Umsetzung der Maßnahmen gezielt verteilen und steuern zu können. Aus dem Planungsprozess abgeleitet werden **9 strategische Maßnahmenschwerpunkte** sowie **5 räumliche Maßnahmenschwerpunkte**. Sie haben eine herausgehobene Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt. Strategische und räumliche Maßnahmenschwerpunkte setzen sich größtenteils aus einem Bündel von Einzelmaßnahmen zusammen. Viele dieser Maßnahmen aus den Themenfeldern Nutzungen Erdgeschoss, Wohnen, Verkehrskonzept und Öffentlicher Raum und Infrastruktur entfalten

themenfeldübergreifende Wirkungen und erfordern eine integrative und häufig komplexe erst mittelfristig wirksame Planung.

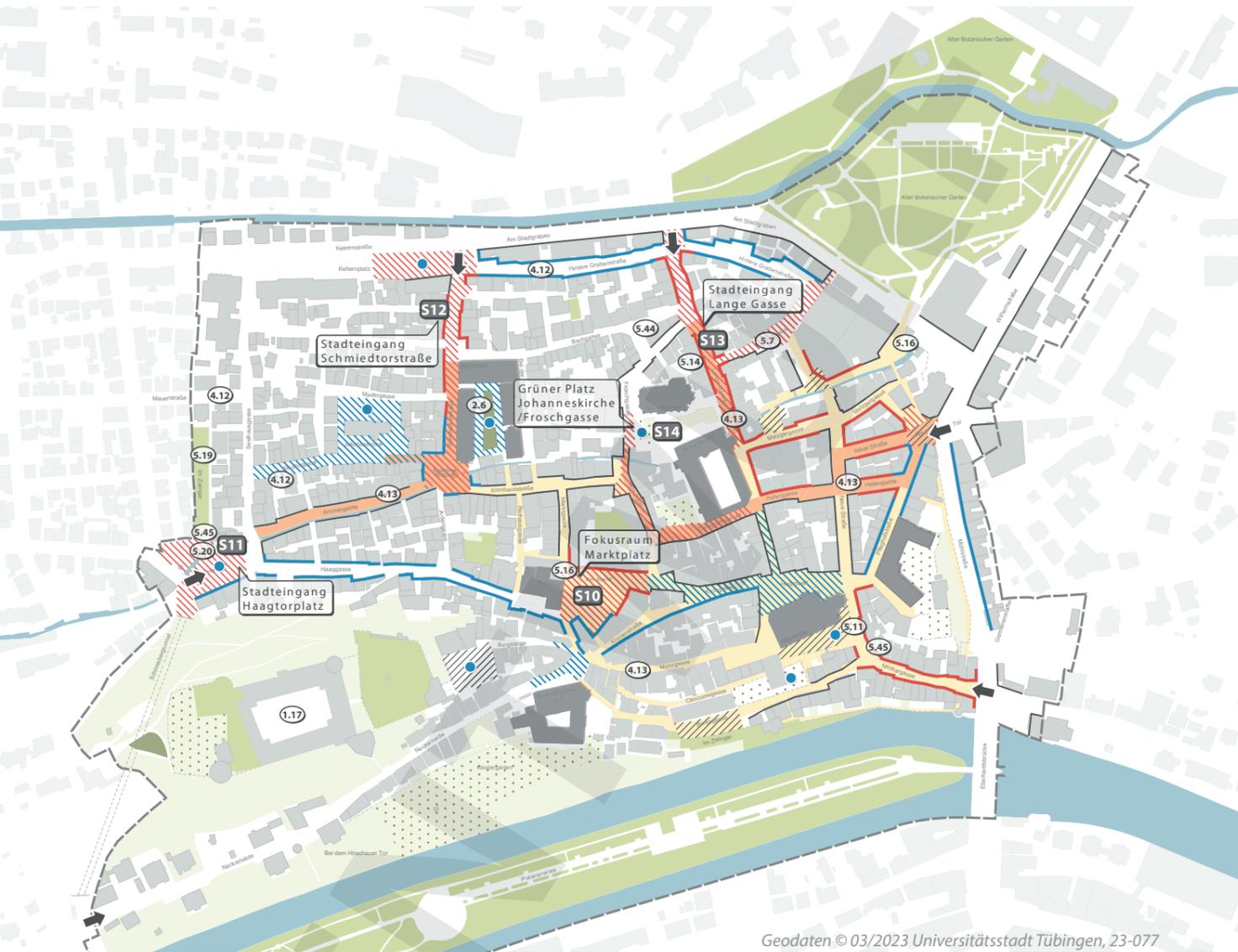
Etliche Maßnahmen wurden als **Quick Wins** identifiziert. Dies sind kurzfristig in Angriff annehmbare Maßnahmen, die entweder bereits fest eingeplant und/oder mit überschaubarem Aufwand realisiert werden können. Sie lassen schnelle Erfolge erwarten. Einige der Quick Wins befinden sich bereits in Umsetzung oder wurden schon auf den Weg gebracht.

Auf den folgenden Seiten werden die 14 Maßnahmenschwerpunkte und die dazugehörigen Quick Wins beschrieben. Ergänzend dazu gibt die Karte Handlungskonzept (Seite 60) eine Gesamtübersicht über räumliche Handlungsbedarfe und Maßnahmen.

→ Detaillierte Maßnahmentabelle siehe Anlage „Handlungsprogramm“



Aufbau des Handlungsprogramms



Handlungskonzept

Geodaten © 03/2023 Universitätsstadt Tübingen, 23-077

¹ Stadtplan Tübingen ² Projektgruppe Verkehr

- Handlungsschwerpunkte Nutzungen Erdgeschoss mit aktiver Lenkung
- Potenzialräume Erdgeschoss
- Bestandspflege Erdgeschoss
- // Handlungsschwerpunkt Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- Potenzielle Neukonzeption der Platzsituation
- /// Potenzialraum Oberflächengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- // Plätze im Bestand
- ➔ Bestehende besondere Zugänge in die Altstadt
- Fußgängerzone Bestand 2 (ohne Unterscheidung in Bereich I und II)
- Erweiterung der Fußgängerzone (ohne Unterscheidung in Bereich I und II)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen
- Aufzuwertende Freiflächen
- Potenzialflächen - Freiflächen in institutionellem Eigentum
- Ⓢ Räumliche Maßnahmenschwerpunkte mit hoher Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt
- ⓐ Räumliche Quick Wins
- Abgrenzung Planungsgebiet
- Mauern und Höhenunterschiede ¹
- ▭ Gebäude (Bestand)
- ▭ Besondere Nutzungen
- ▭ Grünflächen (Bestand) ¹
- ▭ Gewässer

Handlungskonzept

Maßnahmenschwerpunkte und Quick Wins

strategisch:

S1: Kooperationen und Arbeitsstrukturen

Lagen implementieren (1.1); Agiles Team von Altstadtlotsen in der Stadtverwaltung etablieren (1.4); Inklusive und familienfreundliche Gestaltung von Gaststätten bewerben (1.16); Verstetigung Sommercafe Schloss (1.17); Kooperationen von kulturellen Institutionen (2.8)

S2: Aktives Ansiedlungsmanagement

Marketingkonzept erstellen (1.3); Aktive Ansiedlungsberatung Gewerbe (1.6); Mietpreisreport (1.8); GWG Neuvermietung nach Straßenprofilen (1.15)

S3: Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe

Kommunikation der angepassten Zulassungspraxis bei Mischkonzepten (1.11); Ausschreibung Gaststättenkonzessionen (1.12); Kommunikation Flächenerweiterung Gastronomie (1.13)

S4: Kultur und Dritte Orte

Dritte Orte in der Stadt etablieren (2.5); Bürgerstühle reaktivieren (2.6)

S5: Wohnen für Alle

S6: Tourismusförderung

Reorganisation Tourismus (2.11)

S7: Neues Verkehrskonzept

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (4.1); Vereinfachung verkehrsrechtlicher Regelungen Altstadt (4.3); Weitere organisatorische Vereinfachung von Ausnahmegenehmigungen (4.4); Alternative Parkangebote für Bewohner:innen einrichten (4.8); Anwohnerparkzone „Altstadt“ einführen (4.9); Reduktion der Parksuchverkehre in der Altstadt (4.11); Verkehrsversuch Aufhebung einzelner Einbahnstraßenregelungen (4.12); Freigabe des Radverkehrs (4.13); Einrichtung zusätzlicher Radabstellplätze (4.18); Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept zur Erreichbarkeit der Innenstadt (4.22)

S8: Klimaschutz und Klimawandelanpassung

2025: Umsetzung Trinkwasserbrunnen Bachgasse, Neckargasse und weiterer dritter Standort (5.45)

S9: Unterhaltung und Pflege

Reinigung Öffentliche Toiletten sicherstellen (5.38); Nachrüsten von Wickelmöglichkeiten in öffentlichen Toiletten (5.39); Reinigung Bänke und öffentliches Mobiliar sicherstellen (5.42); Kontinuierliche Graffiti-Entfernung an öffentlichen und privaten Infrastrukturen/Gebäuden (5.43)

räumlich:

S10: Fokusraum Marktplatz

Öffentliche Stühle Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen (5.16)

S11: Stadteingang Haagtorplatz

Verstetigung Sommernutzung „Haagtorspace“ (5.20)

S12: Stadteingang Schmiedtorstraße

S13: Stadteingang Lange Gasse

Umgestaltung Lange Gasse Mitte 2025 (5.14)

S14: Grüner Platz Johanneskirche / Froschgasse

Quick Wins außerhalb von Maßnahmenschwerpunkten

Platz vor der Kulturhalle (5.7); Platz hinter der Stiftskirche, Ergänzung von Möblierung (5.11); Anwendung der Sondernutzungssatzung und Richtlinien für Außengastronomie (5.13); Austausch und Modernisierung Spielgeräte im Spielplatz Zwinger (5.19); Nachrüstung von Wickelmöglichkeiten in öffentlichen Toiletten (5.39)



Maßnahmenschwerpunkt

S1 Kooperationen und Arbeitsstrukturen

Zugehörige Maßnahmen:

1.1 / 1.2 / 1.4 / 1.10 / 1.16 / 1.17 / 2.8 / 2.9 / 2.10 / 5.2 / 5.28

Die aktive Einbindung von Tübingerinnen und Tübingern sowie von Akteuren der Altstadt in den Entwicklungsprozess ist ein zentraler Bestandteil des Handlungsprogramms. Maßnahmen zur Förderung der Bürgerbeteiligung und Kommunikation sollen sicherstellen, dass die Entwicklung der Altstadt als gemeinsame Aufgabe verstanden wird und die Bedürfnisse und Wünsche der Altstadtakteure gehört werden. Bereits im Rahmenplanungsprozess sind einige erfolgreiche Formate entstanden, die weitergeführt werden sollen.

So haben sich insbesondere themenbezogene Stadtspaziergänge und direkte Beteiligung als Angebot an die breite Öffentlichkeit als Erfolg herausgestellt. Im Altstadtforum, einer repräsentativen Gruppe von ca. 40 Altstadtakteuren und Bürgervertretungen, konnten Konzepte und Ideen vertieft diskutiert werden. Für spezifische

Quick Wins**Lagen implementieren (1.1)**

Straßenprofile und Steckbriefe verbreiten und Identifikationsprozess der einzelnen Lagen mit Akteuren starten; Grundlage für Flächenvermittlung und Ansiedlungsberatung

Agiles Team von Altstadtlotsen in der Stadtverwaltung etablieren (1.4)**Inklusive und familienfreundliche Gestaltung von Gaststätten bewerben (1.16)**

Fragestellungen konnten im Rahmen von themenspezifischen Gesprächsrunden Lösungen erarbeitet werden. Das Ziel, mit moderierten Formaten den direkten Kontakt und Austausch der Altstadtakteure untereinander anzuregen scheint zu tragen.

Auch eingeführte interdisziplinäre Arbeitsweisen innerhalb der Verwaltung, wie die Projektgruppe Rahmenplan Altstadt, sollen weitergeführt werden. Ein agiles Team von Altstadtkümmern soll eine ressortübergreifende, möglichst wenig bürokratische und bürgerfreundliche Kommunikation für Eigentümer:innen, Universität, Bewohner:innen, Gewerbetreibenden, Kirchen und weiteren Altstadtakteuren sicherstellen. Ziel ist es, die Eigeninitiative zu stärken und die Netzwerke innerhalb der Altstadtakteure zu verbessern.

Verstetigung Sommercafe Schloss (1.17)

Fortsetzung und Verstetigung des Probierere „Sommercafe Ostbastion Schloss“

Kooperationen von kulturellen Institutionen (2.8)

Ausbau von Synergien und Netzwerken zwischen benachbarten kulturellen Institutionen; Initiierung zur Unterstützung von Eigeninitiativen, u. a. gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und gastronomischen Angeboten, Technik oder raumübergreifende Veranstaltungen und gemeinsame Aktionen



Maßnahmenschwerpunkt

S2 Aktives Ansiedlungsmanagement

Zugehörige Maßnahmen:

1.3 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8 / 1.15

Mit dem Ziel, eine lebendige und vielfältige Altstadt zu erhalten sind im Rahmenplanungsprozess sogenannte **Straßenprofile** für die Erdgeschossnutzungen erarbeitet worden. Diese Profile umzusetzen, liegt weitgehend in der Hand der privaten Eigentümer und Gewerbetreibende. Die Verwaltung zusammen mit der WIT haben in weiten Teilen nur beratende Funktion. Umso wichtiger ist diese informierende und beratende Funktion, da sie die zukünftige Ausrichtung der Teilräume konsequent nach außen kommuniziert und als wichtige Grundlage bei der Flächenvermittlung oder der Ansiedlungsberatung dient.

Teil des Ansiedlungsmanagements ist die Sicherung, Begleitung und Steuerung des Bestands, aber auch ein aktives und nachhaltiges Leerstandsmanagement. Neue Regelungen in der Zulassungspraxis zur Verbesserung der

Wirtschaftlichkeit der Betriebe sowie die entsprechende Kommunikation und Aufklärung darüber, gehören ebenfalls dazu.

Das aktive Ansiedlungsmanagement soll unter der Federführung der Wirtschaftsförderung mit einem erweiterten Team der Altstadtlotsen ausgebaut und organisiert werden. Neue, regelmäßige und klare Kommunikationsstrukturen innerhalb des Teams ermöglichen einen intensiven Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen. Die Altstadtlotsen sollen aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Stadterneuerung, kommunale Denkmalpflege, Baurecht und Ordnung und Gewerbe bestehen. So kann eine koordinierte und effektive Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden.

Quick Wins**Marketingkonzept erstellen (1.3)**

Mit Schwerpunkt auf die Innenstadt, insbesondere Kommunikationsmaßnahmen und Kunden-/ Kaufkraftbindungskonzepte

Aktive Ansiedlungsberatung Gewerbe (1.6)

Ansiedlungsberatung und -unterstützung intensivieren (u. a. mit Straßenprofil-Handbuch, Aufklärung über neue Zulassungspraxis B-Plan, geltende Satzungen und baurechtliche Regelungen vermitteln)

Mietpreisreport (1.8)

Erstellung Mietpreisreport für Gewerbeflächen als wichtige Orientierungshilfe für Mieter, Vermieter und Stadtverwaltung

GWG Neuvermietung nach Straßenprofilen (1.15)

Belegung von Gewerbeflächen im Eigentum der GWG entsprechend der Straßenprofile aktiv begleiten

**Maßnahmenswerpunkt**

S3 Zulassungspraxis Gastronomie / Mischbetriebe

Zugehörige Maßnahmen:

1.11 / 1.12 / 1.13

Die Stadt Tübingen hat überarbeitete Regelungen für die Zulassungspraxis von Gastronomie- und Mischbetrieben im Altstadtgebiet beschlossen. Diese beruhen auf dem Bebauungsplan „Altstadtgebiet“. Diese Regelungen gelten zunächst bis zum 31. März 2027. Eine rechtzeitige Überprüfung der Regelungen zur möglichen Anpassung ist vorgesehen. Ergänzend wurde die Sondernutzungssatzung mit Regelungen zur Außengastronomie angepasst.

Mit der neuen Zulassungspraxis und den Regelungen zur Außengastronomie soll mehr Flexibilität bei der Gestaltung des Geschäftsmodells gewährt, Leerstände vermieden und einem veränderten Kundenverhalten Rechnung getragen werden. Sie regelt, unter welchen Bedingungen neue Gastronomie- und Mischbetriebe in der Altstadt eröffnet oder sich bestehende Betriebe entwickeln können. Ziel ist es, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie zu fördern.

Quick Wins**Kommunikation der angepassten Zulassungspraxis bei Mischkonzepten (1.11)****Ausschreibung Gaststättenkonzessionen (1.12)**

Durchführung Vergabe von bis zu 4 neuen Gaststättenkonzessionen

Die neue Regelung ermöglicht es, innovative und marktgerechte Geschäftsmodelle umzusetzen und bestehenden Betrieben mehr Flexibilität zu ermöglichen: Einzelhandelsbetriebe können nun einen Anteil von mindestens 30 % Lebensmitteln, 40 % Non-Food-Produkten und maximal 30 % Gastronomie haben. Bei Außengastronomie müssen diese Art von Betrieben bis 20 Uhr schließen. Diese Genehmigungspraxis hilft, Konflikte mit dem Wohnen in den Obergeschossen zu vermeiden und ein Übermaß von Imbissen in der Altstadt zu vermeiden. Betriebe mit mehr als 15 Sitzplätzen sind verpflichtet, mindestens eine Kundentoilette bereitzustellen.

Bestehende Gastronomiebetriebe haben die Möglichkeit, ihre Gastraumfläche zu erweitern, sofern die Erweiterung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Fläche steht. Zusätzlich werden bis zu vier neue Gastronomiekonzessionen vergeben.

Kommunikation Flächenerweiterung Gastronomie (1.13)

Möglichkeiten für Flächenerweiterungen für Gaststätten kommunizieren

**Maßnahmenswerpunkt**

S4 Kultur und Dritte Orte

Zugehörige Maßnahmen:

2.1 / 2.2 / 2.3 / 2.5 / 2.6

Die Altstadt Tübingen bietet etliche kulturelle Begegnungsorte und auch Dritte Orte, die bereits heute sehr gut funktionieren. Ein Vorreiter ist die Stadtbücherei, die durch kostenlose Veranstaltungen und zusätzliche zielgruppenübergreifende Angebote wie die Kleiderbörse ein breites Publikum anspricht. Die Stiftskirchengemeinde hat 2024 mit dem Konzept „Leer Raum“ gleichfalls neue Wege hin zu einem kirchlichen Kultur- und Begegnungsort ausprobiert.

Zukünftig sollen weitere Angebote hinzukommen, die das kulturelle und soziale Leben in der Altstadt bereichern. Das Rathausfoyer soll dabei beispielsweise als inklusiver Ort für Information, Aufenthalt und Begegnung ausgestattet werden. Hier könnte auch ein Inklusionsarbeitsplatz integriert werden, der durch einen personell besetzten Empfang realisiert wird.

Quick Wins**Dritte Orte in der Stadt etablieren (2.5)**

Kultur- und Bildungsinstitutionen sowie bestehende und neue Dritte Orte in der Stadtgesellschaft etablieren, bekannt und sichtbar machen (z.B. Begegnungsstätte Hirsch)

Neue Treffpunkte und auch bereits bestehende Treffpunkte sollen bekannt und sichtbar gemacht werden und so den gesellschaftlichen Zusammenhalt erhöhen. Ein Beispiel hierfür ist die Begegnungsstätte Hirsch. Auch das Bürgerstüble in der Schmiedtorstraße soll auf seine Zugänglichkeit geprüft und reaktiviert werden, um als Dritter Ort zu dienen. Auch das Zimmertheater hat Potenziale für einen Dritten Ort.

Ziel ist es, die bereits vorhandenen potenziellen Orte, die bereits alle Voraussetzungen erfüllen, weiter zu qualifizieren. Oft sind es kleinere Maßnahmen, um diese Orte zu aktivieren und damit das Netzwerk der Treffpunkte in der Altstadt weiter auszubauen.

Bürgerstüble reaktivieren (2.6)

Prüfung der Zugänglichkeit und Reaktivierung des Bürgerstüble in der Schmiedtorstraße als Dritten Ort

Maßnahmenswerpunkt

S5 Wohnen für Alle

Zugehörige Maßnahmen:

3.1 / 3.2 / 3.3 / 3.4 / 3.5 / 3.6 / 3.8 / 3.9

Um eine durchmischte Bevölkerungsstruktur in der Altstadt zu erhalten und die Altstadt als funktionierenden Sozialraum zu bewahren, ist es besonders wichtig die Attraktivität als Wohnstandort für Familien sicherzustellen und die Angebotsvielfalt auszubauen. Vorrangige Themen sind dabei der Gebäudezustand und seine energetische Sanierung, die Erhöhung des Wohnraumangebots und der Vermietungen an Familien sowie die Verbesserung des Wohnumfelds.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets kann Anreize für Eigentümer:innen schaffen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und den Bestand energetisch aufzurüsten. In diesem Rahmen sollte geprüft werden, ob beispiels-

weise durch den Ausbau des Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Bei Immobilien im Eigentum von gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen sowie städtischen Immobilien, sollten bei Neuvermietung familieneigneter Wohnungen Familien bevorzugt ausgewählt werden.

Durch den demografischen Wandel und die damit verbundene alternde Bevölkerung, muss die Altstadt neben Angeboten für Junge und Familien auch die Bedürfnisse Älterer sicherstellen. Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen sowie der Ausbau von barrierefreien Wohnungen sollte, wo typologisch, wirtschaftlich und denkmalfachlich vertretbar unterstützt werden.

Maßnahmenswerpunkt

S6 Tourismusförderung

Zugehörige Maßnahmen:

2.11 / 2.12 / 2.13 / 2.14 / 2.15 / 2.16

Um weiterhin ein attraktives Ausflugsziel zu bleiben, müssen die touristischen Angebote weiterentwickelt werden. Mit einer Reorganisation des Tourismus soll eine neue städtische Tourismusgesellschaft gegründet werden, die alle touristischen Themen bündelt und Verantwortung übernimmt. Ziele sind die Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste zu erhöhen und die Besucherlenkung zu optimieren. Ein neu aufgestelltes Stadtmarketing kann ein gutes Instrument bei der Umsetzung sein.

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Der Ausbau der touristischen Frequenzen ist in diesem Zusammenhang essenziell. Eine Herausforderung dabei ist, die Balance zwischen beliebtem Ausflugsziel und attraktivem Wohnstandort zu halten. Die Tübinger Authentizität darf dabei nicht verloren gehen. Die bestehende Qualität der touristischen Angebote muss bei einer Erweiterung oder Neukonzeption mindestens erhalten bleiben, sodass Quantität auch Qualität bedeutet.

Potenziale bei der Besucherlenkung bestehen insbesondere im digitalen Bereich. Statt eines herkömmlichen Leitsystems könnten Besucher:innen mithilfe einer modernen App oder Website neue Schätze entdecken. Sie könnten auch erfahren, wo das Besucheraufkommen geringer ist, um in Ruhe zu erkunden und besondere Ereignisse finden. Nebenbei können die Besucherströme besser über ein größeres Areal verteilt werden, so dass die Belastungsspitzen für Anwohner:innen gekappt werden.

Quick Wins

Reorganisation Tourismus (2.11)

Neugründung einer städtischen Tourismusgesellschaft zur Bündelung und Verantwortung der touristischen Themen in der Stadt

Maßnahmenswerpunkt

S7 Neues Verkehrskonzept

Zugehörige Maßnahmen:

4.1 / 4.2 / 4.3 / 4.4 / 4.8 / 4.9 / 4.11 / 4.12 / 4.13 / 4.18 / 4.22

Im Zuge des Rahmenplans wurde ein vielschichtiges Verkehrskonzept erarbeitet, das sowohl den Fuß-, Rad-, Liefer- und motorisierten Individualverkehr berücksichtigt, als auch den ruhenden Verkehr. Hauptbestandteil des Verkehrskonzepts ist Erweiterung der Fußgängerzone, unterteilt in Bereich I und Bereich II mit jeweils unterschiedlichen Zufahrtsregelungen. Dadurch sind neue Fragen und Herausforderungen entstanden, für die bereits größtenteils Lösungsvorschläge vorliegen. Ein wichtiger Punkt bei der Umsetzung des Verkehrskonzepts liegt in der Kommunikation der neuen Regelungen.

Durch die Erweiterung der Fußgängerzone entsteht eine zusammenhängende und durchgängige Fußgängerzone. Diese Erweiterung greift im Schwerpunkt jene Achsen auf, in denen bereits heute der Fußverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist. Einkaufslagen, die bisher außerhalb der Fußgängerzone lagen, werden gestärkt. Sie profitieren durch eine sukzessive Umgestaltung des öffentlichen

Raums sowie einen auf das notwendige Minimum reduzierten Individualverkehr mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie von einer Entschleunigung des Besucherstroms und der damit einhergehenden längeren Verweildauer.

Unabhängig der Erweiterung der Fußgängerzone sichert das Verkehrskonzept die Erreichbarkeit der Altstadt, insbesondere die Möglichkeiten zum Be- und Entladen für den Lieferverkehr und Marktbesucher, die Anfahrbarkeit von medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie die Erreichbarkeit der Wohnlagen und der öffentlichen und privaten Bewohnerparkplätze. Alternative Mobilitätsangebote, wie das Carsharing, sind vorhanden und sollen zukünftig noch weiter ausgebaut werden. Eine Quartierslinie durch die Altstadt mit Micro-Busses soll geprüft werden. Um auch weiterhin die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem Rad zu gewährleisten und die Attraktivität sicherzustellen, ist in Teilbereichen der Fußgängerzone Radfahren zugelassen.

Quick Wins

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (4.1)

Fußgängerzone nach Zweizonenmodell ausweiten (Bereich 1 und Bereich 2) und Lieferzeiten neu festlegen

Vereinfachung verkehrsrechtlicher Regelungen Altstadt (4.3)**Weitere organisatorische Vereinfachung von Ausnahmegenehmigungen (4.4)****Alternative Parkangebote für Bewohner:innen einrichten (4.8)**

Angebote für alternative Parkmöglichkeiten für Bewohner am Rande der Altstadt einrichten Rewe/Saturn-Parkplatz

Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept zur Erreichbarkeit der Innenstadt (4.22)

gerichtet an Tübinger:innen und Auswärtige in Verbindung mit Stadtmarketing

Anwohnerparkzone „Altstadt“ einführen (4.9)

Parkzonenzuordnung ändern.

Reduktion der Parksuchverkehre in der Altstadt (4.11)

Kunden und Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum auf ein Minimum reduzieren. Besuchende auf die bestehenden Parkhäuser und Parkplätze im Umfeld hinweisen

Verkehrsversuch Aufhebung einzelner Einbahnstraßenregelungen (4.12)

Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der westlichen Hintere Grabenstraße, der westlichen Jakobsgasse und der Mauerstraße

Freigabe des Radverkehrs (4.13)

in der neuen Fußgängerzone II sowie bestehenden Abschnitte in der Fußgängerzone I

Einrichtung zusätzlicher Radabstellplätze (4.18)

auf derzeitigen Kunden- und Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum

**Maßnahmenschwerpunkt**

S8 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Zugehörige Maßnahmen:

5.27 / 5.34 / 5.35 / 5.44 / 5.45 / 5.46 / 5.47 / 5.48

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentral in der Stadtgesellschaft präsent. Die Altstadt ist durch ihre Bebauung und hohe Versiegelung besonders vom Klimawandel betroffen. Umso wichtiger ist es, geeignete Maßnahmen für die Altstadt zu entwickeln.

Die energetische Sanierung der Gebäude und eine Wärmeversorgung mit Fernwärme oder anderen zukunftsfähigen Wärmequellen machen die Altstadt durch die Erhaltung der Bausubstanz über die Jahrhunderte hinweg wohl zu dem nachhaltigsten Stadtquartier Tübingens. Hierbei können z.B. Energieberater:innen im Denkmal unterstützen. Diese energetischen Maßnahmen dienen nicht nur dem Klimaschutz, sondern wirken sich auch auf die Wohnbehaglichkeit aus. Zahlreiche Maßnahmen

Quick Wins

2025: Umsetzung Trinkwasserbrunnen Bachgasse, Neckargasse und weiterer dritter Standort (5.45)

im öffentlichen Raum können zur Milderung der Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Der Blick richtet sich beispielsweise auf die Sicherung der grünen, möglichst unversiegelten Innenhöfe und auf die historischen Brunnen in der Altstadt. Durch altstadtgerechte Maßnahmen wie Schattenspender, Sprühnebel oder Trinkwasserbrunnen, können neue kühle bzw. klimaangepasste Orte geschaffen werden.

Neben den Hitzeereignissen gefährden auch Starkregenereignisse die Altstadt. Durch integrative Konzepte, die das Ableiten von Oberflächenwasser sowie den Objektschutz berücksichtigen, kann ein wirkungsvolles Starkregenrisikomanagement etabliert werden.

Maßnahmenschwerpunkt

S9 Unterhaltung und Pflege

Zugehörige Maßnahmen:

5.38 / 5.42 / 5.43

Das Stadtbild wird geprägt von seinen Gebäuden, Straßen und Plätzen. Ein insgesamt gepflegtes Stadtbild trägt maßgeblich zur Aufenthaltsqualität in der Stadt bei, es prägt bei Gästen das Stadterlebnis. Eigentümerinnen und Eigentümer pflegen ihre Gebäude auf einem hohen Niveau, die Stadtbildsatzung gibt hierzu einen qualitativen Rahmen. Die Unterhaltung und Reinigung öffentlicher Einrichtungen sowie Straßen und Plätzen sind kommunale Aufgaben. Ein zentraler Aspekt der Unterhaltung und Pflege ist die Unterhaltung öffentlicher Toiletten. Regelmäßige Reinigung und Wartung sind für das Hygiene- und Sicherheitsgefühl zu gewährleisten.

Erzielte Qualitäten wie z.B. die Straßenaufwertungen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ oder die neugeschaffenen öffentlichen Toiletten in der Collegiumsgasse werterhaltend zu pflegen stand bisher nicht im städtischen Fokus. Dies wurde im Prozess der Altstadtrahmenplanung als Defizit erkannt. Auch wurde gespiegelt, dass Gäste häufig eine negative Rückmeldung zum Unter-

Quick Wins

Reinigung Öffentliche Toiletten sicherstellen (5.38)

Reinigung Bänke und öffentliches Mobiliar sicherstellen (5.42)

Reinigung und Wartung öffentlicher Möblierung sicherstellen

haltungszustand - insbesondere zu Toiletten und Graffiti - geben. Die sehr hohe Nutzungsintensität in der Altstadt erfordert es, Unterhaltungsrückstände oder Schäden an Straßen, Plätzen und Freianlagen schnell zu beseitigen und eine hohe Straßenreinigungsfrequenz sicherzustellen. Öffentliche Bänke und anderes öffentliches Mobiliar sollten dabei regelmäßig überprüft und gereinigt werden. Hierbei können städtische Akteure, Eigentümer:innen, lokale Unternehmen und Initiativen zusammenwirken. Die kontinuierliche und schnelle Entfernung von Graffiti an privaten wie öffentlichen Gebäuden ist ebenfalls Baustein des Vorgehens.

Zur Verbesserung des Zustands der öffentlichen Toiletten wurden 2024 organisatorische Maßnahmen innerhalb der Stadtverwaltung getroffen. Der zwischenzeitlich erreichte Standard muss nun gesichert werden. Ob dies auch ohne Begrenzung von Öffnungszeiten und Zugangssystemen weiterhin gelingt, ist zu beobachten.

Kontinuierliche Graffitentfernung an öffentlichen und privaten Infrastrukturen/Gebäuden (5.43)

Zur Förderung eines gepflegten Stadtbildes



Maßnahmenschwerpunkt

S10 Fokusraum Marktplatz

Zugehörige Maßnahmen:

5.15

Der Marktplatz in Tübingen ist das zentrale Fest-, Versammlungs- und Marktzentrum der Stadt. Zusammen mit dem historischen Rathaus ist er prägend für die Identität Tübingens. Hier treffen vielfältige Nutzungsanforderungen aufeinander.

Der Marktplatz muss seine Funktion als Agora der Stadt erfüllen können – ein Ort für Veranstaltungen, Wochenmarkt, Geselligkeit, politische Versammlungen und Handel. Der öffentliche Raum soll daher von festen Möblierungen oder Einbauten freigehalten werden, um seine hohe Multifunktionalität zu gewährleisten.

Zentrales Ziel ist es, die Attraktivität und Nutzbarkeit des Marktplatzes kontinuierlich zu steigern. Dazu gehört die Herstellung der Barrierefreiheit, insbesondere durch die Anpassung der Gehwege und die Begradigung des historischen Pflasters. Temporäre Möblierungen, wie Stühle vor dem Rathaus, sollen zusätzliche Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang bieten.

Quick Wins

Öffentliche Stühle Marktplatz, Lammhof, Affenfelsen (5.16)

Öffentliche Stühle und Tische zur Steigerung von konsumfreien Aufenthaltsqualitäten an verschiedenen Orten etablieren

Die Randnutzungen des Marktplatzes, wie Gastronomie und Einzelhandel, sollen gestärkt, das Rathausfoyer als Dritter Ort weiterentwickelt werden. Ein aktives Ansiedlungsmanagement und der Dialog mit den Eigentümer:innen sind hierbei wichtige Instrumente. Temporäre Veranstaltungen und Märkte, wie chocolART und das Stadtfest, ergänzen das Angebot und stärken Kultur und Vielfalt.

Die Abendwirkung des Platzes soll durch ein aktualisiertes Beleuchtungskonzept verbessert werden. Eine gleichmäßige und ausreichende Beleuchtung erhöht das Sicherheitsgefühl und unterstützt die abendlichen Randnutzungen.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Barrierefreiheit gewährleistet ist und die Vielfalt an Nutzungen erhalten bleibt. Der Marktplatz soll ein Ort sein, der ein positives Aufenthalts- und Sicherheitsempfinden vermittelt und das soziale Miteinander fördert.



Maßnahmenschwerpunkt

S11 Stadteingang Haagtorplatz

Zugehörige Maßnahmen:

5.20 / 5.21

Das Tübinger Stadterlebnis wird durch verschiedene historische Eingänge in die Altstadt geprägt, wobei der Haagtorplatz als westliches Auftaktort der Altstadt eine wichtige Rolle spielt.

Heute dient der Haagtorplatz hauptsächlich als Parkplatz und Durchfahrt in die Altstadt. Der Bedarf nach mehr Aufenthaltsqualität hat sich jedoch unter anderem im Probiererle „Haagtorspace“ im Rahmen der kuratierten Altstadt gezeigt. Hier wurden durch modulare und temporäre Möblierungselemente sowie Begrünung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten getestet. Der „Haagtorspace“ soll künftig als wiederkehrendes Sommerprojekt in Begleitung einer Initiativgruppe für die Kuratierung, weitergeführt werden.

Langfristig soll der Platz auf Basis der Erkenntnisse des „Haagtorspace“ sowie den Rückmeldungen aus dem Rahmenplan Prozess mit mehr Aufenthaltsqualität, unter

Quick Wins

Verstetigung Sommernutzung „Haagtorspace“ (5.20)

Fortführung Sommerprojekt „Haagtorspace“ mit mehr Aufenthaltsmöglichkeiten und Reduktion von Parkplätzen

Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen, umgestaltet werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Haagtorplatz ein wichtiger und komplexer Eingang in die Altstadt. Er ist zum einen eine wichtige Achse für den Radverkehr und benötigt mehr Fahrradabstellplätze. Zum anderen dient er als Tor zur erweiterten Fußgängerzone, die ab der Ammergasse beginnt. Zudem ist er eine wichtige Zufahrt für die Erreichbarkeit und Belieferung der Altstadt. Dabei muss die Fahrgasse für eine konfliktfreie Ver- und Entsorgung erhalten und durch eine Lieferzone gesichert werden. Anstelle von Parkplätzen im südlichen Teil des Platzes könnten mehr Aufenthaltsflächen für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen entstehen. Fußgänger:innen sollen durch eine Aufwertung mehr Angebote und Lust zum Verweilen erhalten.

**Maßnahmenswerpunkt**

S12 Stadteingang Schmiedtorstraße

Zugehörige Maßnahmen:

5.3 / 5.22

Die Schmiedtorstraße dient als eine der zentralen Verbindungsachsen in der Altstadt. Der Kelternplatz bildet dabei den Auftakt. Ausgangspunkt für viele Besuchende ist hierbei das Parkhaus König nördlich des Platzes.

Die Erweiterung der Fußgängerzone von der Krümmen Brücke nach Norden bis zum Bürgeramt reduziert künftig den Durchgangsverkehr, der bisher verstärkt über diesen Stadteingang einfährt. Eine Umgestaltung auf Basis des praktizierten Standards für niveaugleichen Straßenausbau in der Altstadt bietet ein großes Potenzial für die Erdgeschossnutzungen „Trittsteine“, wie kleine Sitzmöglichkeiten und natürliche Verschattungselemente – idealerweise durch Bäume - entschleunigen und verbessern die Aufenthaltsqualität. Kelternplatz und Schmiedtor-

straße sollen zusammen ein stimmiges und einladendes Gesamtbild erzeugen. Wichtig bleibt die Anlieferungsmöglichkeit für Gewerbetreibende, die Erreichbarkeit des Bürgeramtes sowie der umliegenden Wohnstraßen Lazarettgasse, Hohentwielgasse und Am kleinen Ämmerele. Diese ist durch die Beibehaltung des verkehrsberuhigten Bereichs gesichert. Die Zahl der Fahrradabstellplätze sollte insbesondere in diesem Bereich erhöht werden.

Die Schmiedtorstraße endet am Knotenpunkt Krümme Brücke. Durch eine Umgestaltung kann dieser Transitraum in einen Platz verwandelt und der Ammerkanal sichtbar gemacht werden. Auf das angrenzende Bürgerheim als sensible Nutzung ist bei der Nutzung des öffentlichen Raums Rücksicht zu nehmen.

Maßnahmenswerpunkt

S13 Stadteingang Lange Gasse

Zugehörige Maßnahmen:

5.14 / 5.23 / 5.24

Die Lange Gasse ist als Eingang in die Altstadt zentrale fußläufige Verbindung vom Campus Tal der Universität Tübingen und des Universitätsklinikums Tübingen über die Unterstadt hin zur historischen Universität und zur Stiftskirche. Der südliche Bereich von der Stiftskirche bis zur Zufahrt des Wilhelmstifts ist bereits heute Fußgängerzone. Mit der Umsetzung des neuen Verkehrskonzepts soll die Fußgängerzone bis zur Froschgasse erweitert werden.

Bereits 2024 wurde zwischen dem Stift und der Bachgasse mit der Umgestaltung zu einer Mischverkehrsfläche gestartet. Die Arbeiten sollen bis zum Sommer dieses Jahres abgeschlossen sein.

Basierend auf diesen Entwicklungen kann die Lange Gasse zukünftig als Stadteingang attraktiver gestaltet werden. Ziel ist es, den vorhandenen Handel zu stärken und einen starken Impuls zur Gebäudesanierung zu geben. Neben der Umgestaltung der Lange Gasse soll langfristig auch der Übergang zum Botanischen Garten und dem Campus Tal der Universität Tübingen und des Universitätsklinikums Tübingen verbessert werden.

Quick Wins**Umgestaltung Lange Gasse Mitte 2025 (1.3)**

Lange Gasse zwischen Wilhelmstift und Bachgasse: Sanierung und Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche nach vorhandenen Gestaltungsrichtlinien

**Maßnahmenswerpunkt**

S14 Grüner Platz Johanneskirche / Froschgasse

Zugehörige Maßnahmen:

5.17

Die Froschgasse ist durch die katholischen Einrichtungen St. Johanneskirche und Wilhelmstift geprägt. Diese dienen nicht nur als zentrale Anlaufpunkte, sondern auch als Rückzugsorte in der lebendigen Altstadt. Ein versteckter Fußweg entlang der St. Johanneskirche verbindet die Froschgasse mit der Lange Gasse und bietet mit seinen Sitzmöglichkeiten einen Ort der Ruhe. Der Fußweg wird durch eine Mauer zum Wilhelmstift, sowie Parkplätze in der Froschgasse versteckt, sodass ihn fast nur Ortskundige besuchen.

Der Ort und die südliche Eingangssituation der St. Johanneskirche könnte aufgewertet werden. In der Froschgasse könnte so ein grüner, kühler Platz mit ruhiger Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen der Nachbarschaft entstehen, bei dem die alten, Schatten spendenden Kastanien im Zentrum stehen. Die angedachten Flächen befinden sich nur zum Teil in städtischem Eigentum. Zusammen mit dem Katholischen Wilhelmstift sollen Lösungen entwickelt werden, wie die Interessen des Stifts, der katholischen Kirchengemeinde und der Stadt zusammengeführt werden können. Die Umgestaltung der Froschgasse in einen verkehrsberuhigten Bereich soll dabei mitgedacht werden.

ENTWURF

5

Ausblick

Wie geht es weiter?

Ausblick

Mit der Rahmenplanung liegt nun eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive für eine weiterhin lebendige und attraktive Altstadt vor. Vier Leitsätze geben die Richtung vor. Auf den Leitsätzen sind die wichtigsten Ziele und Handlungserfordernisse in den Bereichen Nutzungsvielfalt, Alters- und soziale Mischung der Bewohnerschaft, kulturelle und soziale Treffpunkte, attraktive öffentliche Räume und Mobilität identifiziert. Daraus sind räumliche und strategische Schwerpunkte mit hohem Handlungsbedarf abgeleitet, zentrale Maßnahmen und solche, die schnelle Erfolge versprechen identifiziert und im Handlungskonzept zusammengefasst.

Rahmenplan als Orientierung für die kommenden 15-20 Jahre

Die gemeinsam erarbeitete Entwicklungsperspektive ermöglicht es der Stadt Tübingen, den Wandel und die Zukunft der Altstadt aktiv zu gestalten. Der Umsetzungsprozess – die Sicherung bestehender Qualitäten als auch eine Neuausrichtung – kann nur durch eine kontinuierliche und intensive konstruktive Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Arbeits- und Entscheidungsebenen in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteur:innen den Eigentümer:innen, Vorhabenträgern und der Tübinger Stadtgesellschaft gelingen.

Der Rahmenplan bietet dabei einen verlässlichen Kompass und soll gleichzeitig flexibel genug sein, um auf sich laufend ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren und neue Projekte sowie Maßnahmen zu integrieren. Zudem priorisiert er Projekte und Maßnahmen, wodurch die Verwaltung ihre personellen und finanziellen Ressourcen zur Planung und Umsetzung gezielt verteilen und steuern kann. Auch die Einbindung geeigneter Förderprogramme ist frühzeitig zu prüfen. Der Rahmenplan mit seiner 15-20 jährigen Perspektive sollte dabei alle 5 Jahre überprüft werden.



Unterstützung lokaler Unternehmer:innen im Rahmen des Probiererteils „Stell dir vor“

Die Entwicklung der Altstadt gemeinsam gestalten

Die Gemeinschaftsaufgabe Altstadt benötigt besondere Kommunikations- und Beteiligungsformate. Im Rahmenplanprozess wurden einige Formate erprobt. Bei Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen soll der begonnene Dialog zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Öffentlichkeit fortgeführt werden, Eigeninitiativen z.B. von Straßengemeinschaften, Kirchengemeinden oder Nachbarschaftsinitiativen in die Arbeit integriert werden. Als niederschwelliges Informationsformat kann die städtische Internetseite dienen.

Sofort starten

Allein der Rahmenplanungsprozess hat gezeigt, wie sehr ökonomische Veränderungen den Blick auf Planung beeinflussen, ggf. auch langwierige Planungen überholen können. Aktuell ist noch unklar, in welchen Dimensionen und welchen Zeitperspektiven sinnvolle Maßnahmen mit hohem Mittelerfordernis wie z.B. Umgestaltungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden können.

2026 wird voraussichtlich zu entscheiden sein, ob ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll, dass mit der Städtebauförderung eine für die Stadt und private Hauseigentümer:innen attraktive Möglichkeit zur finanziellen Unterstützung von Projekten über Bund und Land darstellt.

Mit den Quick Wins gelingt es bereits kurzfristig zum einen mit bereits fest eingeplanten Mitteln zum anderen über bestehende Ressourcen Maßnahmen durchzuführen. Die Umsetzung der neuen Verkehrskonzeption, die neue Zulassungspraxis von Mischbetrieben und die Neuvergabe von Gaststättenkonzessionen gehören genauso dazu wie die Fortsetzung des Sommercafés auf dem Schloss oder der sommerliche Haagtorspace und die Neuaufstellung des Tourismus. Gelebte Kooperationen mit den Akteuren helfen bei einer guten Umsetzung.



Eine attraktive Altstadt für Besucher:innen und Tübinger:innen

ENTWURF