

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Brilling, Birgit Telefon: 2637  
Gesch. Z.: 72/Bril/

Vorlage 194/2025  
Datum 22.10.2025

### **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Einleitungsbeschluss über vorbereitende Untersuchungen  
für ein Sanierungsgebiet Altstadt**  
**Bezug:** 22/2025, 73/2025, 106/2025  
**Anlagen:** Anlage 1 Untersuchungsgebiet  
Anlage 2 Rahmenplan mit Untersuchungsgebiet

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet „Altstadt“ werden entsprechend § 141 Abs. 1 und 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am Verfahren zu beteiligen. Zur Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB werden eine Informationsveranstaltung, Befragungen sowie Gespräche durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

<b>Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt</b>		<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Ertrags- und Aufwandsarten</b>	<b>HH-Plan 2025</b>	<b>Folgejahr</b>
<b>DEZ02</b>	<b>Dezernat 02 EBM Cord Soehlke</b>				
<b>THH_7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				<b>EUR</b>
<b>FB7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.459.500	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-36.000	-15.000

Für die Beauftragung der vorbereitenden Untersuchung entstehen in den Haushaltsjahren insgesamt Kosten in Höhe von ca. 51.000 Euro. Die erforderlichen Mittel in 2025 sind in Höhe von 36.000 Euro im Ergebnishaushalt auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ enthalten. Für das Jahr 2026 werden Mittel in Höhe von 15.000 Euro für den Haushaltsplan angemeldet.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Mit der Rahmenplanung Altstadt wurde ein maßnahmenorientiertes Konzept zur Stärkung der Altstadt vom Gemeinderat beschlossen. Mit kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen, sogenannten ‚QuickWins‘, hat die Verwaltung begonnen. Es wurde in Vorlage 73/2025 berichtet, dass die Verwaltung einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung, z.B. in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ prüfen wird. Hierfür soll jetzt mit den, die Rahmenplanung ergänzenden, Vorbereitenden Untersuchungen begonnen werden. Hierfür ist ein Einleitungsbeschluss erforderlich.

#### 2. Sachstand

In der Vorlage 73/2025 werden ein Orientierungsrahmen und Richtlinien für die Entwicklung und Gestaltung der Altstadt, ihrer Nutzungen und Stadträume aufgezeigt. Durch die integrierte Betrachtung der vier Themenfelder Erdgeschossnutzungen, Wohnen, Verkehr und Öffentlicher Raum, wurde ein Gesamtkonzept entwickelt. Durch die ganzheitliche Betrachtung konnten Synergien und Zielkonflikte herausgearbeitet und integrierte Lösungsansätze formuliert werden. In der Rahmenplanung nicht betrachtet wurden die zumeist privaten Gebäude der Altstadt. Neben den Potentialen und Missständen im öffentlichen Raum bestehen hier erkennbare Sanierungsrückstände und städtebauliche Missstände. Im nächsten Schritt der Vorbereitenden Untersuchung soll der Gebäudebestand in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Auf den Rahmenplan Altstadt aufbauend, soll nun eine vorbereitende Untersuchung für das im Lageplan dargestellte Untersuchungsgebiet (Anlage 1) durchgeführt werden.

Der Abgrenzungsbereich für die vorbereitende Untersuchung wurde aus dem Handlungskonzept des Rahmenplans Altstadt abgeleitet und auf drei Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten konzentriert (Anlage 2).

- Kernbereich: im gesamten Bereich soll die Vielfalt der Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden, besonders auch unter Einbeziehung privater Gebäude. Der historische Bestand soll bewahrt und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die Altstadt bietet hier besonderes Potential für eine grünere und klimasensiblere Gestaltung.  
Der Marktplatz soll als zentraler öffentlicher Platz mit multifunktionaler Bespielungsmöglichkeit gestärkt werden.
- Haagtorplatz: mit der Neuordnung des Platzes soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden und ein attraktiver Altstadteingang geschaffen werden.
- Hortus Medicus: mit einer Neugestaltung kann ein geschichtlicher Ort erlebbar und in Wert gesetzt werden.

Inhalte und Ziele der den Rahmenplan ergänzenden vorbereitenden Untersuchung sind:

- Konkretisierung des Abgrenzungsbereichs für ein Sanierungsgebiet
- Analyse städtebaulicher Missstände (strukturell, sozioökonomisch, baulich, energetisch)
- Darstellung und Bewertung der städtebaulichen Missstände und Handlungsbedarfe
- Formulierung von Sanierungszielen aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans
- Zusammenstellung der innerhalb eines Sanierungsgebiets erforderlichen Maßnahmen zur Behebung der erkannten städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der Sanierungsziele
- Konkretisierung von erforderlichen Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Information der Betroffenen und Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Verfahrensempfehlungen (vereinfachtes oder umfassendes Sanierungsverfahren)

Rahmenplan und vorbereitende Untersuchung dienen gemeinsam als Grundlage zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets und als Entscheidungshilfe, ob ein Antrag zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm des Landes gestellt werden soll.

Ein Förderantrag könnte nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchung im Oktober 2026 gestellt werden. Der entsprechende Förderbescheid würde bei Aufnahme in das Programm frühestens im Frühjahr 2027 vorliegen.

Durch eine Sanierungsgebietsausweisung ist mit einer höheren Investitionsleistung durch private Investitionen zu rechnen, da hier eine erhöhte steuerliche Absetzung bei Gebäuden möglich ist. In der Vergangenheit wurde zusätzlich ein Zuschuss bis 70T€ für Private gewährt, bei dem die Stadt einen Eigenanteil bis 23T€ je Gebäude getragen hat. Dieses Vorgehen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ war sehr erfolgreich.

Maßnahmen im öffentlichen Raum wurden in der Vergangenheit über die Städtebauförderung mit bis zu 67% gefördert. Hierdurch konnte eine sehr deutliche Entlastung des öffentlichen Haushalts erreicht werden und die öffentlichen Räume im Sanierungsgebiet fast vollständig neugestaltet werden.

Mithilfe der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung prüft die Verwaltung, ob sie dem Gemeinderat eine Antragstellung empfehlen kann oder aber ein Antrag besser zu einem späteren Zeitpunkt gestellt werden sollte. Für die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht geplanten Maßnahmen wären dann entsprechende Mittel in der mittel- und langfristigen Finanzplanung vorzusehen.

Wenn der Einleitungsbeschluss gefasst wird, tritt mit Bekanntmachung der Durchführung der Vorbereitende Untersuchung gemäß §141 Abs. 4 BauGB als Rechtsfolge eine Veränderungssperre für unter §29 Abs. 1 BauGB formulierte Vorgänge ein.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Auf eine vorbereitende Untersuchung wird derzeit verzichtet. Ohne diese fehlen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die förmliche Antragstellung auf Aufnahme von Teilen der Altstadt ins Städtebauförderprogramm. Es können zukünftig keine Fördermittel in Anspruch genommen werden; dadurch bleiben Entwicklungsimpulse durch Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen aus.

5. Klimarelevanz

An der Erhaltung und attraktiven Weiterentwicklung der historischen Altstadt besteht auch aus Klimaschutzgründen ein sehr hohes öffentliches Interesse. Durch die Identifikation von Missständen und der Identifikation von erforderlichen Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung, kann die wirtschaftliche Grundlage zur Weiterentwicklung des Bestands geschaffen werden.