

Unsere
Stadt



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen für Waldhäuser-Ost

September 2018

Impressum

Universitätsstadt Tübingen

Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost
Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
September 2018

Auftraggeber

Universitätsstadt Tübingen
Vertreten durch den Fachbereich Planen Entwickeln Lie-
genschaften
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen
Frau Barbara Neumann-Landwehr

Beauftragung: 9.10.2017

weitere Quellenangaben

Kataster, Topographie, tatsächliche Nutzung und Höhenlinien: Datengrundlage: Stadtgrundkarte der Uni-
versitätsstadt Tübingen, Stand 09/2017

Luftbilder und Schrägluftbilder: Orthophotos copyright
2016 Aerowest GmbH/Universitätsstadt Tübingen

Stadtplan: copyright 2017, Universitätsstadt Tübingen,
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan

Auftragnehmer

Arbeitsgemeinschaft

Stadtberatung Dr. Sven Fries

Schillerstraße 11,
73760 Ostfildern
vertreten durch:
Dr. Sven Fries



Bearbeitung durch:
Dr. Sven Fries
Jessica Baisch, MSc.

Planungsgruppe KPS

Claude-Dornier-Straße 4,
73760 Ostfildern
vertreten durch:
Christoph Paulitschek

Bearbeitung durch:
Dipl.-Ing. Johannes Kleinhaus
Dipl.-Ing. Christoph Paulitschek

Planungsgruppe KPS Freie Architekten
und Stadtplaner

Fotos (soweit nicht anders angegeben):

Planungsgruppe KPS,
Stadtberatung Dr. Sven Fries,
Patrick Gerstorfer

Inhaltsverzeichnis

Präambel	7
1. Hinführung zum Thema	11
1.1. Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“	11
1.1.1. Ausgangssituation	12
1.1.2. Vorbereitende Untersuchungen: Aufgabe und Bedeutung	12
1.1.3. Funktionen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes: Aufgabe und Bedeutung	12
1.2. Das Untersuchungsgebiet	13
1.2.1. Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen – Gebietsabgrenzung	13
1.2.2. Die Lage im Stadtgefüge von Tübingen, Vernetzung mit benachbarten Quartieren und Stadtteilen	14
1.2.3. Waldhäuser-Ost - eine Großwohnsiedlung der 2. Generation	15
1.2.4. Siedlungskonzept, Städtebauliche Struktur	16
1.2.5. Tropenklinik	23
1.3. Überörtliche Planungen, Projekte und Leitlinien	23
1.4. Gesamtstädtische Fachkonzepte	26
1.5. Planungsrecht im Untersuchungsgebiet	30
1.5.1. Vorbereitende Bauleitplanung/FNP	30
1.5.2. Verbindliche Bauleitplanung/B-Pläne	31
2. Struktur und methodisches Vorgehen	34
2.1. Projektorganisation	34
2.1.1. Steuerung des Prozesses in der Universitätsstadt Tübingen	34
2.1.2. Zeitschiene der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	35
2.2. Methoden der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	36
2.2.1. Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse	36
2.2.2. Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse	36
3. Bestandsaufnahme und Analyse	38
3.1. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	38
3.2. Zusammenfassende Bestandsbewertung: Städtebauliche Stärken – Schwächen/Missstände	66
3.3. Sozialplanerische Bestandsaufnahme und Analyse	75
3.4. Zusammenfassende Bestandsbewertung: Sozialplanerische Stärken – Schwächen/Missstände	98

4.	Prozess der Beteiligung von Bewohnerinnen, Bewohnern und Schlüsselakteuren im Untersuchungsgebiet mit einem Auszug der Ergebnisse	100
4.1.	Vorbemerkung – Notwendigkeit und Zielsetzung von Beteiligungsprozessen	100
4.2.	Beteiligungskonzept im Untersuchungsgebiet	100
4.2.1.	Methoden der Bürgerbeteiligung	101
4.3.	Formale Beteiligung	102
4.3.1.	Beteiligung Träger Öffentlicher Belange (TÖB)	102
4.3.2.	Ergebnisse der Beteiligung der Ämter und Stellen der Stadtverwaltung Tübingen	102
4.3.3.	Befragung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer	103
4.3.4.	Befragung der Betriebe	104
4.3.5.	Befragung der Wohnungsunternehmen	105
4.3.6.	Einbindung der Eigentümergemeinschaften	106
4.4.	Informelle Beteiligung	108
4.5.	Zusammengefasste Ergebnisse des Partizipationsprozesses	116
5.	Integriertes Entwicklungskonzept – Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	120
5.1.	Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche Entwicklung	122
5.2.	Handlungsfelder und Ziele für die soziale Entwicklung	130
5.3.	Integriertes Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept	137
	Maßnahmenbereich 1.0 Ort der Generationen	137
	Maßnahmenbereich 2.0 Stadtteilmitte	141
	Maßnahmenbereich 3.0 Einkaufszentrum	150
	Maßnahmenbereich 4.0 Rund um die Geschwister-Scholl-Schule	153
	Maßnahmenbereich 5.0 Bildungshaus Winkelwiese	156
	Maßnahmenbereich 6.0 Bei den Römergräbern	160
	Maßnahmenbereich 7.0. Versorgungsbereich Vogelbeerweg	162
	Maßnahmenbereich 8.0 Sportanlage Holderfeld	165
	Maßnahmenbereich 9.0 Stadtteileingang	170
	Maßnahmenbereich 10.0 Zentraler Bereich innerhalb des Berliner Rings	172
	Maßnahmenbereich 11.0 Tropenklinik	175
	Maßnahmenbereich 12.0 nicht-investive Maßnahmen	176
5.4.	Integrierter Handlungsfelder-, Maßnahmen-, Ziele- und Indikatorenkatalog	178
6.	Empfehlungen für ein Umsetzungskonzept	187
6.1.	Quartiersmanagement – Ausgangssituation und Handlungsbedarf	188
6.2.	Nicht-investive Städtebauförderung (NIS) und Verfügungsfonds	192
6.3.	Sozialplan nach §180 BauGB	193
6.4.	Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung und zur Wahl der Verfahrensart	194

6.5.	Förmliche Festlegung des Fördergebiets - Empfehlung zur Abgrenzung	198
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	200
8.	Pläne	202
	Abbildungsverzeichnis	214
	Tabellenverzeichnis	216

Präambel

Gesamtstädtische, konzeptionelle Leitlinien der Stadtentwicklung als Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Waldhäuser-Ost und für eine Antragstellung im Programm Soziale Stadt

Konzeptionelle Grundlagen in der Stadtentwicklung

Die Universitätsstadt Tübingen genießt in der Stadtplanung und Stadtentwicklung aufgrund der umgesetzten, sehr guten Planungsergebnisse und ihres aktiven Planungsverständnisses bundesweit hohes Ansehen. Konsistente Planungsziele und Planungsentscheidungen sind für diese guten Ergebnisse von zentraler Bedeutung.

Grundlage hierfür bilden die Leitlinien „Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ von 2003 als eine partizipativ erarbeitete Stadtentwicklungskonzeption. Darauf setzen Rahmenplanungen und Fachkonzepte seitdem kontinuierlich auf.

Mit der Auswertung dieser Konzepte in Bezug auf Konsistenz mit der Stadtentwicklungskonzeption „Tübingen 2030“ wurde Herr Prof. Dr. Kurth, Stadtplaner SRL DASL durch die Stadt im Jahr 2016 beauftragt. Als Ergebnis seiner Auswertung wird den fach- und teilräumlichen Konzepten eine hohe Konsistenz mit den Leitlinien von 2003 attestiert. Lediglich zwei der aufgestellten übergeordneten Prinzipien und thematischen Leitlinien wurden bisher nicht ausdrücklich weiterbearbeitet. Die Ergebnisse dieser Auswertung wurden Ende 2017 dem Gemeinderat ausführlich vorgestellt und von ihm zur Kenntnis genommen (Vorlage 409/2017).

Das Stadtentwicklungskonzept entfaltet weiterhin die gewünschte Wirkung als informelles Planungsinstrument. Es wurden aber auch Handlungsfelder identifiziert, die aus heutiger Sicht bei der Aufstellung eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (GEK) zusätzlich zu bearbeiten wären.

Bis zu einer Fortschreibung der Leitlinien, was nach Abschluss der seit 2014 im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung (FNP) voraussichtlich ab 2020 vorgesehen werden soll, können diese zusätzlichen Handlungsfelder in neuen teilräumlichen Planungen und sektoralen Konzepten bereits mitberücksichtigt werden. Die Auswertung der in „Tübingen 2030“ benannten übergreifenden Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung ergibt, dass sie fast vollständig in verschiedenen Teilkonzepten umgesetzt wurden, nur die regionalen Vernetzungen sind noch ausbaufähig.

Die Auswertung der thematischen Leitlinien ergibt, dass bereits viele Handlungsfelder in Fachplanungen umgesetzt wurden, einige befinden sich derzeit in Bearbeitung (Gewerbe, Einzelhandel, Handlungsprogramm Wohnen, Mobilität).

Nicht bearbeitet sind bisher die Themenfelder Klimaanpassungsstrategien, Freiraum-Gesamtkonzeption und z.T. Baukultur.

„Tübingen 2030“ hat seine Schwerpunkte auf Nachhaltigkeit, Ökologie, Soziales, Kultur, Vielfalt und Flächeneinsparung gelegt, das Quartier und die Region werden betont, die Zivilgesellschaft wird herausgestellt. Mit reduzierterer Bedeutung werden die Themen Wohnen und Mobilität sowie Wirtschaft und Universität jeweils gemeinsam behandelt. Nur wenige Aussagen werden zu Baukultur, zum Wohnen und zu stadträumlichen Fragestellungen gemacht.



Abb.1: Wohngebäude in Waldhäuser-Ost.

Ausgangspunkt für ein Projekt Soziale Stadt in Waldhäuser-Ost

Im Jahr 2015 wurden mit der Vorlage 17/2015 die Ergebnisse und Empfehlungen der Sozialkonzeption vorgestellt und beschlossen. Eine Kernempfehlung darin ist die integrierte Entwicklung von Waldhäuser-Ost (WHO) im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Auf Grundlage der Sozialraumanalyse für WHO wird ein umfassender Handlungsbedarf benannt mit dem Ziel der Stabilisierung sowie der sozialen und städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils: „Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der sozialen Lage der Bevölkerung sowie der städtebaulichen Situation im Bereich WHO-Sand. Für das Zusammenleben bedeutet dies großen Bedarf an Kommunikation, Integration, Inklusion und Unterstützung. Strukturwandel aufgrund der Alterung des Stadtteils und der Menschen, entsprechender Anpassungsbedarf bei der Infrastruktur und der sozialen Arbeit.“ (S. 63)

Die Aufnahme von Waldhäuser-Ost in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ würde eine umfassende städtebauliche Aufwertung, die Verbesserung der Infrastruktur und Stärkung des sozialen Miteinanders fördern.

Die Sozialkonzeption legt bei den Empfehlungen und Leitlinien einen Schwerpunkt auf die Verbesserung sozialräumlicher und integrierter Ansätze, die zu Verbesserungen im direkten Lebensumfeld der Menschen führen.

Neben der Sozialkonzeption dienen weitere gesamtstädtische Fachkonzepte als Grundlage für die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost, u.a. Sportentwicklungsplanung, Klimaschutzoffensive, Gute Chancen für alle Kinder. Außerdem fließen gesamtstädtische Strategien und Zielsetzungen wie die Regionalstadtbahn, die Tübinger Pflegestrategie oder das Programm „Fairer Wohnen“ in den Prozess ein.

Ableitungen aus den Leitlinien 2030

Folgende übergreifende Prinzipien der Stadtentwicklungskonzeption „Tübingen 2030“ haben Bezug zu Waldhäuser-Ost bzw. sind Grundlage für die Stadtteilentwicklung:

- Bürgerschaftliches Engagement
- Quartier: Quartiersentwicklung als wesentlicher Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung; Entwicklungsziele: soziale Mischung und eine Mischung von Nutzungen mit kurzen Wegen, vielfältigem sozialen Austausch und belebtem öffentlichen Raum; wichtige Aspekte: Nahversorgung, soziale Netzwerke, Kindergärten und Quartierstreffpunkte, Bestandsquartiere Nutzungsgemischt gestalten
- Nutzung innerörtlicher Potenziale
- Kulturelle und soziale Vielfalt: Unterstützung von sozialer Mischung, vielfältigem Kultur- und Bildungsangebot; Nutzung des öffentlichen Raums durch alle

Ausgehend von den Problemlagen und den übergreifenden Prinzipien der Tübinger Leitlinien 2030 waren für die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Waldhäuser-Ost folgende Themen und Fragestellungen leitend:

- Wie kann der soziale Zusammenhalt gestärkt werden?
- Wie können die Quartiere, die z.T. durch Straßen stark getrennt sind oder sehr unterschiedliche Milieus haben, besser verbunden werden?
- Welche Rolle spielt dabei auch die Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Räume und des Wohnumfelds?
- Welche aktuellen Anforderungen gibt es an das Wohnen? Was kann im Bestand angepasst, was muss durch ergänzende Bebauung geschaffen werden?
- Wie kann die Nahversorgung langfristig gesichert werden?
- Wie kann und muss die soziale Infrastruktur gestärkt und weiterentwickelt werden?

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Waldhäuser-Ost fügt sich mit seinen Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen insbesondere in die folgenden Leitlinien von „Tübingen 2030“ ein:

- Soziales: Aufbau quartiersbezogener Netzwerke, wohnungsnaher Infrastruktur, ausgewogene soziale Mischung, Integration fördern, vielfältige Wohnangebote, Barrierefreiheit
- Frauen in der Stadt: Sicherheit im öffentlichen Raum, Kinderbetreuung
- Umwelt/Grün/Klima: Innenentwicklung, Sanierung und Umbau vor Neubau, fußgänger- und fahrradfreundliche Verkehrsgestaltung, attraktiver ÖPNV
- Wohnen/Mobilität/Verkehr: Funktionsmischung, vielfältige Wohnformen, umweltschonende Mobilität, Stadt der kurzen Wege, Dimensionierung und Gestaltung von Verkehrsflächen, Rückbau von Verkehrsflächen, bedarfsgerechte Grundversorgung, Potenziale für Innenentwicklung analysieren, ergänzende oder umgenutzte Bebauung für soziale Mischung (gemeinschaftliche Lebens- /Wohnformen)
- öffentlicher Raum/Grün- und Freiräume: attraktiv gestaltete öffentliche Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Identität; Ansprüche von Kindern, Menschen mit Behinderung und Älteren achten; Mehrfachnutzungen; Grün- und Ruheräume schaffen bzw. verbessern
- Sport: Tübingen ist eine „bewegte Stadt“, breit gefächertes Sport- und Bewegungsangebot; multifunktionale Sportanlagen
- Gesundheit: Gesundheitstreffs dezentral
- Jugend: Förderung von Kindern, Jugendlichen und ihren Eltern; Kinder- und Jugendhäuser mit attraktiven Bildungs- und Freizeitangeboten; Begegnung der Generationen; Spiel- und Bewegungsflächen; gutes und sicheres Rad- und Fußwegenetz
- Integration/Migration: interkulturelle Begegnung fördern
- Bildung: Bildung für alle; Öffnung der Schulen zu Orten der öffentlichen Bildung für alle Altersgruppen; Sprachförderung; lebenslanges und lebensbegleitendes Lernen; Vielfalt der Bildungs- und Lernorte

Damit zeigt sich, dass das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Waldhäuser-Ost in gesamtstädtische Konzepte und Strategien eingebettet ist. In den Leitlinien 2030 fehlende Handlungsfelder wie Klimaanpassung, Freiraumkonzeption oder Baukultur werden im weiteren Prozess für die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost eine besondere Rolle spielen, insbesondere, wenn in der ersten Phase der Umsetzung ein städtebauliches Gesamtkonzept mit den Schwerpunkten Freiraum, Mobilität, bauliche Entwicklung erarbeitet werden soll.

1

1. Hinführung zum Thema

Im vorliegenden Bericht werden das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Waldhäuser-Ost im Tübinger Norden vorgestellt. Die Erarbeitung und Durchführung erfolgte von Oktober 2017 bis Juli 2018. Vorhandene Grundlagen wurden ausgewertet und aufbereitet, weitere Analysen und Erhebungen kamen hinzu.

1.1. Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Seit 1999 unterstützen Bund und Länder mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ die Stabilisierung sowie Aufwertung von strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen, die städtebaulich, wirtschaftlich und sozial Entwicklungsbedarf haben (vgl. www.staedtebaufoerderung.info).

Mit dieser Förderung wird das Ziel verfolgt, städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite abzubauen sowie eine nachhaltige und zeitgemäße Weiterentwicklung der Stadt- und Ortsteile zu erreichen. Dabei gehen die städtebauliche und die soziale Dimension stets eng miteinander verknüpft einher. Der soziale Zusammenhalt in den betreffenden Quartieren soll gestärkt und gleichzeitig durch die Entstehung lebendiger Nachbarschaften unterstützt werden.

Zur Anwendung kommen dabei innovative Formen eines vernetzungs- und sozialraumorientierten Managements, eine intensive Aktivierung und Beteiligung lokaler Akteure – allen voran der jeweiligen Quartiersbevölkerung – sowie die Bündelung unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten für die notwendigen Maßnahmen und Projekte (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014). Der integrativen Quartiersentwicklung kommt dabei besondere Bedeutung zu: Ein umfassendes Maßnahmenbündel soll eben nicht nur städtebauliche Missstände beheben, sondern auch Antworten auf die sozialen Themen in den Quartieren geben.

Bei der Entwicklung der Handlungsfelder, Ziele und der dazugehörigen Maßnahmen vor Ort, steht der integrierte Ansatz unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wird stets eine ganzheitliche, sich ständig anpassende städtebauliche und soziale Betrachtung des Gebiets angestrebt. Um die Chancen der Quartiersbewohnerinnen und -be-



Abb 2: Die Städtebauförderung wirkt seit 1999.

wohner auf Teilhabe und Integration zu verbessern, wird viel Wert auf Generationengerechtigkeit, Inklusion und Familienfreundlichkeit gelegt.

Sowohl die städtebauliche Analyse als auch die Sozialstrukturanalyse zeigen, dass das geplante Programmgebiet „Waldhäuser-Ost“ städtebauliche Entwicklungsbedarfe aufweist und im Vergleich zur Gesamtstadt auch im sozialen Bereich Handlungsbedarf besteht. Um das Ziel einer spürbaren Verbesserung der Lebensbedingungen im Quartier zu erreichen, bedarf es neuer ineinandergreifender Strukturen und einer gezielten Verknüpfung baulicher und sozialer Maßnahmen.

1.1.1. Ausgangssituation

Mit dem Beschluss des Tübinger Gemeinderats zur Erstellung einer Sozialkonzeption für die Gesamtstadt wurden im Jahr 2013 zentrale Weichen für die Weiterentwicklung der sozialen Dimension in Tübingen gestellt. Dem Abschlussbericht von 2015 sind der Ersten Bürgermeisterin Dr. Christine Arbogast zufolge drei besonders zentrale Empfehlungen zu entnehmen: „[...] die Weiterentwicklung der Stadtteiltreffs, die Beteiligung am Programm „Soziale Stadt“ und die Beschäftigung mit neuen Formen der Versorgung älterer Menschen“ (vgl. Sozialkonzeption Universitätsstadt Tübingen 2015, Vorwort).

Dem Stadtteil „Waldhäuser-Ost“ fällt dabei eine besondere Rolle zu: Im Vergleich zur Gesamtstadt sind dort teilweise sehr ausgeprägte Missstände städtebaulicher und sozialer Art vorhanden. Beispielsweise ist der Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost zwar sehr aktiv – jedoch auch räumlich beengt und spricht nicht alle Bevölkerungsgruppen im Quartier gleichermaßen an. Hinzu kommt, dass im gesamten Stadtteil keine Pflege- oder Wohnmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren vorhanden sind – weder im betreuten Wohnen, noch in Pflege-Wohngemeinschaften oder im stationären Bereich. Zudem trennt der überdimensionierte Straßenraum des Berliner Rings die

einzelnen Quartiere stark voneinander, Wege im Stadtteil sind zu einem großen Teil nicht barrierefrei und zusätzlich sind sowohl Gebäude, als auch der öffentliche Raum stark in die Jahre gekommen. Auch das zentral gelegene Einkaufszentrum kann seine Funktion als Stadtteilmittelpunkt aktuell nicht mehr zufriedenstellend erfüllen: Leerstände und wenig Leben prägen das Bild.

Es besteht also an verschiedenen Stellen Handlungsbedarf, „da für eine zukunftsfähige Gestaltung dieses Stadtviertels aus den 70er-Jahren auch wesentliche bauliche Veränderungen anstehen – etwa die Neugestaltung des Einkaufszentrums als Mitte des Quartiers, aber auch die Erweiterung und Neuausrichtung von Schule und Kindertagesstätte um diese Mitte herum“ (vgl. Sozialkonzeption Universitätsstadt Tübingen 2015). Städtebauliche Veränderungen und soziale Maßnahmen müssen aufeinander abgestimmt entwickelt und umgesetzt werden, um Waldhäuser-Ost fit für die Zukunft machen zu können.

Basierend auf diesen Ergebnissen fasste der Tübinger Gemeinderat am 26. Oktober 2017 einen Einleitungsbeschluss über Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“.

1.1.2. Vorbereitende Untersuchungen: Aufgabe und Bedeutung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB. Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen notwendig, „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“.

Sie sollen also den Sanierungs- und Veränderungsbedarf aufzeigen und schlagen Maßnahmen vor für die Umsetzung und Erreichung der Ziele aus dem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die städtebaulichen Missstände auf und geben Empfehlungen für die Durchführung der Sanierung u.a. Gebietsabgrenzung, Verfahrenswahl, Sozialplan.

1.1.3. Funktionen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes: Aufgabe und Bedeutung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept gibt die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden 10 bis 12 Jahre vor und ist Fördervoraussetzung bei Städtebauförderprojekten:

„Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Integriertes städ-

tebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzeptes ist sicherzustellen“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016).

Dazu ist es notwendig, auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen in den zentralen Entwicklungsfeldern Ziele zu formulieren und Maßnahmen zu benennen. Die Integration städtebaulicher sowie sozialer Lösungsansätze und Perspektiven wird als grundlegende Bedingung gesehen. Des Weiteren soll in den Konzepten eine Abgrenzung für künftige Fördergebiete vorgeschlagen werden – auch vor dem Hintergrund des möglichen Einsatzes von Maßnahmen des „Besonderen Städtebaurechts“ nach dem Baugesetzbuch. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept darf allerdings nicht zu starr ausgelegt und interpretiert werden. Zu schnell verändern sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen – so musste die

Universitätsstadt Tübingen beispielsweise kurzfristig zahlreiche Plätze zur Kinderbetreuung schaffen, gleichzeitig gibt es in Waldhäuser-Ost einen großen Bedarf für Seniorenwohnen und -pflege. Es ist wichtig, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben und zusätzlich auch jede einzelne Maßnahme noch einmal auf ihre Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin zu überprüfen. Falls erforderlich, können diese Konzepte in der Umsetzung durch flankierende Förderungen unterstützt werden. Zwischenevaluationen und eine abschließende Erfolgskontrolle erhöhen die Umsetzungsqualität.

1.2. Das Untersuchungsgebiet

1.2.1. Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen – Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst größtenteils den Stadtteil Waldhäuser-Ost, der Bereich südlich des Nordrings

gehört zum Stadtteil Schönblick/Winkelwiese. Im Stadtteil Universität liegt das Areal der Tropenlinik.

Zum Untersuchungsgebiet gehören innerhalb des Berliner Rings das Quartier Waldhäuser-Ost-Zentrum und außerhalb des Berliner Rings die Quartiere

- Studierendendorf
- Geschwister-Scholl-Schule
- Schafbrühl
- Gewerbezone Vogelbeerweg
- Sportgelände auf dem Holderfeld
- Waldorfschule
- Neue Äcker
- Ahornweg/Falkenweg ab Einmündung Bei den Römergräbern/Bussardweg (ohne Nr. 12, 14)
- Areal Grundschule Winkelwiese südlich des Nordrings
- Haußerstraße, Gebäude Nr. 140, 142, 146 und 150

Nicht einbezogen werden soll das südöstlich angrenzende Quartier Sand-/Falkenweg, da hier der Generationenwechsel und die städtebauliche Weiterentwicklung auch ohne die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gelingen. Eine mögliche Aufgabe des Standortes Sand der Eberhard-Karls-Universität ist erst längerfristig vorgesehen, so dass während eines möglichen Programmzeitlaufs keine Veränderungen begleitet werden können. Nicht einbezogen werden soll auch der Weiler Waldhausen. Hier sind keine Maßnahmen absehbar.

Die Abgrenzung ist bewusst groß gewählt (Thema Wegebeziehungen, Naherholung etc.). Das Gebiet Sand liegt außerhalb des Gebiets, ist von Einfamilienhäusern geprägt und könnte für Wohnungstauschprojekte interessant sein (dort leben viele ältere Menschen allein in gro-

ßen Häusern). Der Teilbereich des Gebietes Winkelwiese (Haußerstraße) wird in das Untersuchungsgebiet eingezogen, da dort erheblicher Handlungsbedarf im Hinblick auf Grundschule und Kinderhaus sowie den Quartierszusammenhalt besteht.

Das zentrale Untersuchungsgebiet umfasst rund 84 ha. Zusätzlich wird das Areal Tropenlinik in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen (rund 3 ha). An diesem nahe gelegenen Standort besteht Entwicklungspotential für altersgerechtes Wohnen im Tübinger Norden. Mit dieser Maßnahme könnte insbesondere der im Untersuchungsgebiet anstehende Generationenwechsel leichter bewältigt werden.

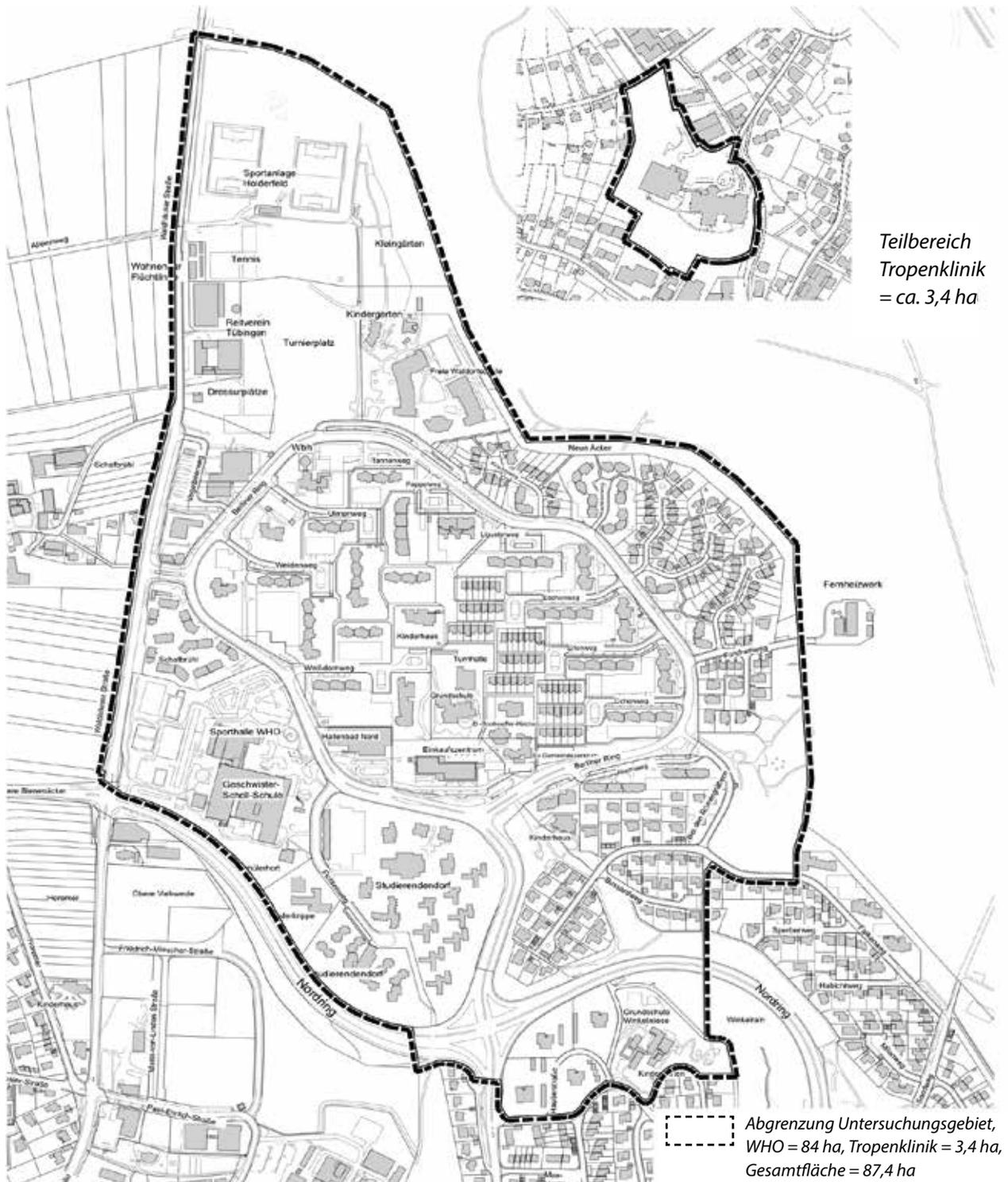


Abb. 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Quelle: Stadtgrundkarte)

1.2.2. Die Lage im Stadtgefüge von Tübingen, Vernetzung mit benachbarten Quartieren und Stadtteilen

Das Wohngebiet Waldhäuser-Ost, der höchstgelegene Stadtteil am nördlichen Stadtrand Tübingens, ist als

eigenständig funktionierende Trabantenstadt konzipiert und liegt auf einer nach Südosten geneigten Anhöhe.

An das Wohngebiet grenzen im einzelnen an:

- im Norden und Osten Tübingens Waldflächen (Gewann Geisshalde)
- im Südosten der Stadtteil Sand
- im Süden getrennt durch den Nordring der Stadtteil Schönblick/Winkelwiese
- im Südwesten jenseits des Nordrings – getrennt durch Grün- und Brachland – der Stadtteil Wanne

mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen-Reutlingen (TTR) Obere Viehweide, dessen Erweiterung südlich des Fernheizwerks in Planung und Bau ist

- im Westen jenseits der Waldhäuser Straße der Weiler Waldhausen und vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Austausch der Quartiere untereinander ist aktuell wenig ausgeprägt, jedoch für eine nachhaltige Entwicklung wichtig: Der im Aufbau befindliche und direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzende Wissenschafts- und Technologiepark erweitert die wissenschaftliche Szene Tübingens und nimmt Einfluss auf die Wohnformen (Stichwort „Boarding House“). Durch eine erhöhte Nutzung dieses Bereichs nach Fertigstellung des Wissenschafts- und Technologiepark könnte die Waldhäuser Straße an Bedeutung gewinnen. Daher darf der Bereich nicht nur allein für sich betrachtet werden, sondern auch die Entwicklungen in dieser wissenschaftlichen und kreativen Szene, die auf das Umfeld wirken. Die Entfernung zum Stadtkern (Rathaus) beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Die periphere Lage des Gebiets zur Kernstadt zusammen mit der Topografie erschweren fußläufige Austauschbeziehungen. Das Wohngebiet ist als autonome Siedlungseinheit mit eigener sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, Kirche, Sportflächen) und Nahversorgung (Einkaufszentrum, Tübinger Markthalle) konzipiert. Zum Untersuchungsgebiet gehört als Exklave das Gelände der Tropenklinik, das in ca. 1,2 km Luftlinie südlich des Stadtteils Waldhäuser-Ost im Stadtteil Universität liegt.

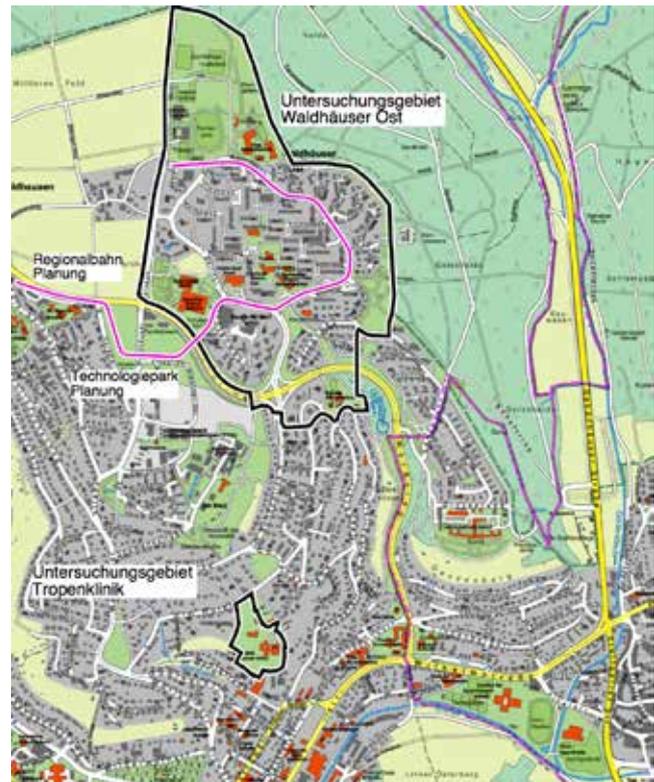


Abb. 4: Lage Untersuchungsgebiet in der Stadt
(Quelle: Stadtplan, Ergänzigen durch Planungsgruppe KPS)

1.2.3. Waldhäuser-Ost - eine Großwohnsiedlung der 2. Generation

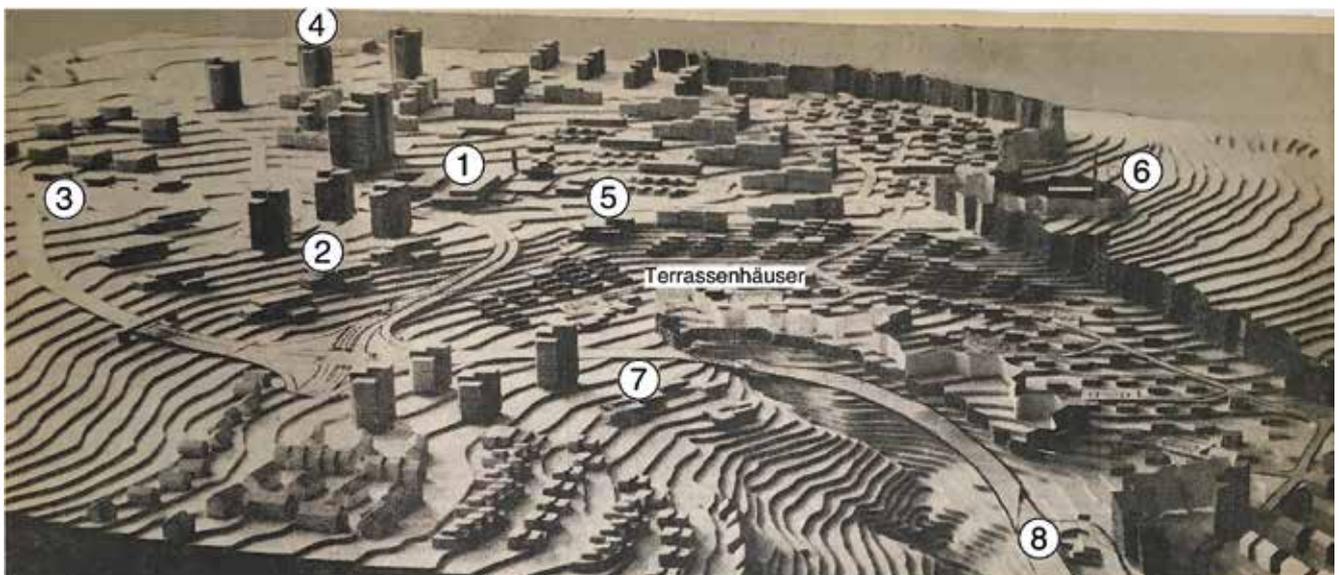
„[...] Geprägt wird das WHO durch das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ (und autogerechte Stadt, der Verf.), welche typisch für die 1960er bis 1970er Jahre sind [...]. „Urbanität durch Dichte“ ist unter anderem charakterisiert durch hohe Geschosshöhen und eine räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten. Solche Viertel werden auch als monofunktionale Schlafstädte bezeichnet. Das WHO gilt als ein kleiner Vertreter dieser Art des Städtebaus. Mit dem Bau des WHOs sollte dem steigenden Wohnungsdruck aufgrund des Bevölkerungswachstums entgegengewirkt werden. Tübingen hatte und hat als Universitätsstadt und Sitz des Regierungspräsidiums (seit 1952) stets einen außergewöhnlich großen Wohnbedarf. [...]“

(vgl. Wohnen und Nachbarschaften in Tübingen Analyse der Wohnsituation und Nachbarschaften in ausgewählten Tübinger Quartieren; Herausgeber GSWP; Juli 2013).

Die folgenden Ausführungen zur Entstehungsgeschichte basieren u. a. auf Auszügen aus dem „Werkbericht Tübingen Waldhäuser-Ost 1“ von 1976, Stadtarchiv Tübingen A 598/559, und der Schrift „Stadtbau – Was ist heute möglich?“ Hrg. Neue Heimat Baden-Württemberg, Stuttgart 1968, Stadtarchiv Tübingen, Bibliothek M 748.

Entstehungsgeschichte des Stadtteils in Stichworten

- Der Standort mit ca. 77 ha wurde ursprünglich als Exerzierplatz der französischen Armee genutzt.
- 1950er-Jahre: Der zu erwartende erhebliche Bevölkerungszuwachs aufgrund der fortschreitenden Ausdehnung der Universität und der geplanten Erweiterung der Verwaltungsbehörden erfordert die Schaffung von Wohnraum für Ärzte, Krankenhauspersonal, aber auch für die Unterbringung von Geflüchteten und Vertriebenen.
- seit 1956: Verhandlungen der Stadt Tübingen in der damaligen Bundeshauptstadt Bonn, um die Freigabe des Truppenübungsplatzes in Waldhausen zu erreichen.
- Anfang der 1960er-Jahre: Gemeinderatsbeschluss zum Bau des Wohngebietes Waldhäuser-Ost.
- Januar 1965: Einholung von städtebaulichen Gutachten durch die Architekten Breitling (Tübingen), Hepper (Tübingen), Hieber (Stuttgart), Kilpper (Stuttgart) und Reinhardt (Tübingen)
- Juni 1965: Entscheidung für den Entwurf von Dipl.-Ing. Siegfried Hieber, der zur Weiterbearbeitung empfohlen wird. Die Aufgabenstellung lautet:
 - Erstellung eines städtebaulichen Konzepts für eine Wohnanlage mit 1.800 Wohnungen in verschiedenen Haus- und Eigentumsformen für ca. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohner,
 - die dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen,
 - ein Altenwohnheim für 400 Bewohnerinnen und Bewohner,
 - Studentenheime für 1.400 Studierende
- Sommer 1966: Beauftragung der Neuen Heimat Baden-Württemberg mit der Erarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage des Gutachtens des Büros Hieber.
- November 1966: Gründung der Planungsgemeinschaft Neue Heimat Baden-Württemberg / Dipl.-Ing. Siegfried Hieber zur Erstellung des Bebauungsplans.
- Frühjahr 1967: Vorlage eines ersten Vorentwurfs für den Bebauungsplan.
- Sommer 1967: Vorlage eines 2. Vorentwurfs für den Bebauungsplan aufgrund von Bedarfsänderungen, vor allem im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen.
- April 1968: Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (danach diverse Teiländerungen des Bebauungsplans)



- | | | |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| ① Laden- und Geschäftszentrum | ② Studentenwohnheime | ③ Altenwohnheim |
| ④ Reithaus (hinter dem Hochhaus) | ⑤ Hotel | ⑥ Heizwerk |
| ⑦ Schule auf der Winkelwiese | ⑧ Nordring | |

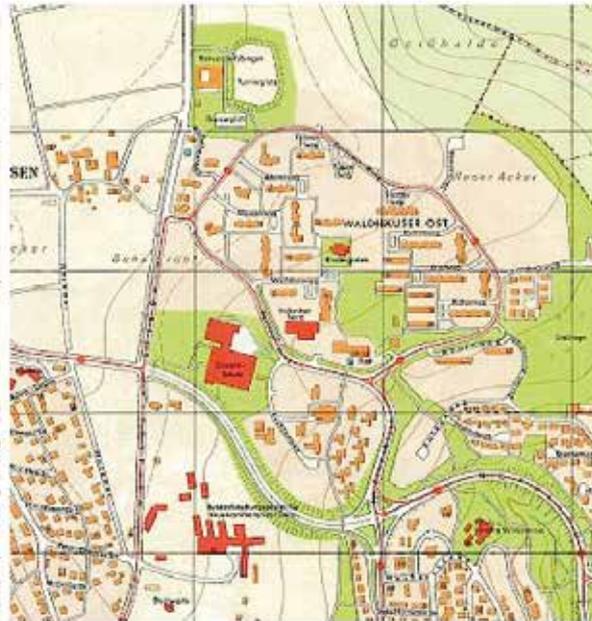
Abb. 5: Stadtteilmodell Bebauungsplan (1) 1967 (Quelle: Stadtarchiv Tübingen)

Realisierung

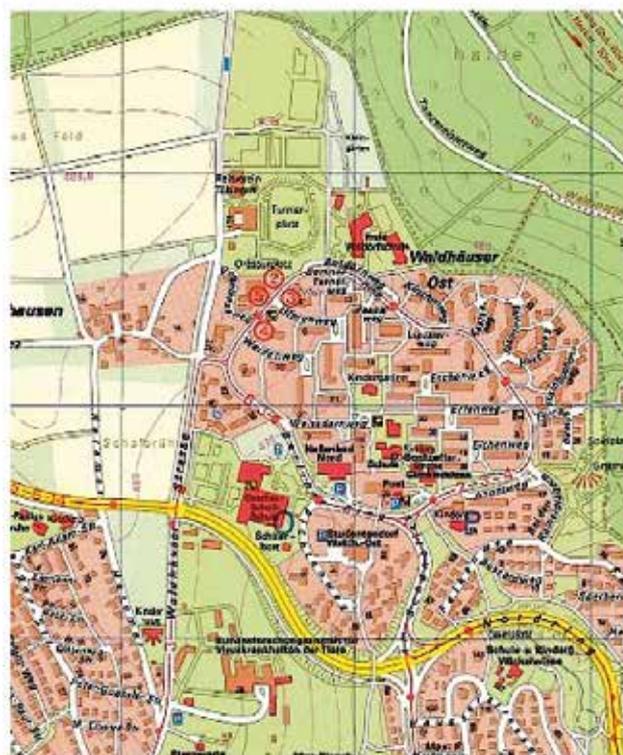
- Juni 1968: Beginn der Erschließungsarbeiten
- Januar 1972: Bezug der ersten Mietwohnungen der GEWAG
- 1974: 3.500 Menschen wohnen im Gebiet
- Ende 1976: der Stadtteil hat ca. 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner, 3/4 des Wohnungsbaus und die wesentlichen Teile der Gemeinbedarfseinrichtungen sind realisiert



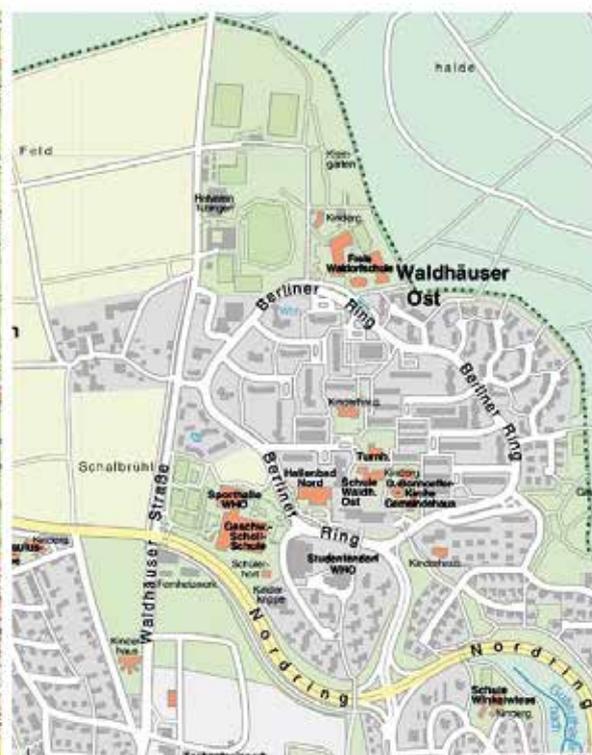
Stadtplanausschnitt 1969



Stadtplanausschnitt 1975



Stadtplanausschnitt 1993



Stadtplanausschnitt aktuell

Abb. 6: Gebietsentwicklung anhand von Stadtplanausschnitten (Quelle: Stadtplan)

Elemente der ursprünglichen Planung, u.a. Terrassenhäuser, Hotel, Aussichtscafé, Gemeinschaftszentrum im Einkaufszentrum, Altenwohnheim im Bereich des Schafbrühls, wurden nicht umgesetzt, dafür kamen das Hallenbad Nord und die Waldorfschule hinzu.



Abb. 7: Wohnhochhäuser statt Terrassenbebauung, Karikatur (Quelle: Stadtarchiv Tübingen)

1.2.4. Siedlungskonzept, Städtebauliche Struktur

„Waldhäuser Ost ist den homogenen Vierteln Tübingens zuzuordnen. Es fehlt die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Gewerbe, Dienstleistung). Neben den zahlreichen Wohnungen sind nur an zwei Orten Läden vorhanden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen“

(Quelle: Wohnen und Nachbarschaften in Tübingen Analyse der Wohnsituation und Nachbarschaften in ausgewählten Tübinger Quartieren; Herausgeber GSWP; Juli 2013).

Der grüne Stadtteil

Die kompakte Siedlungsanlage in reizvoller Aussichtslage oberhalb der Stadt (Fernwirkung, Hochhäuser als „Stadtzeichen“) wird dominiert durch die Haupterschließungsstraße Berliner Ring, die das Wohngebiet in einen zentralen Bereich und einzelne, ablesbare Quartiere gliedert und trennt. Grüne Gliederungsbänder zusammen mit den

teilweise großflächigen, begrünten Grundstücksfreiflächen innerhalb des Berliner Rings, den begrünten Rändern am Berliner Ring und entlang des Nordrings sowie der Straße „Im Schönblick“ prägen den grünen Stadtteil Waldhäuser-Ost.

Waldhäuser-Ost Zentrum

Innerhalb des Berliner Rings liegt das zentrale Quartier von Waldhäuser-Ost, geprägt durch vier Hochhäuser und mehrgeschossige Gebäudezeilen mit vier bis acht Geschossen. Durch die Anordnung und die Ausrichtung der Baukörper entstehen große begrünte Freiflächen zwischen den Gebäuden. Im Kontrast dazu stehen die dicht gestaffelten, zweigeschossigen Reihenhauszeilen nordöstlich des Einkaufszentrums.

Angegliedert an den Berliner Ring sind Subquartiere (im Uhrzeigersinn) mit unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen. Sie bilden in sich funktionierende Nachbarschaften und sind räumlich und funktional mehr oder weniger vom zentralen Quartier innerhalb des Berliner Rings abgeschottet.



Abb. 8: Luftbildausschnitt WHO Zentrum

Das Studierendendorf

Im Südwesten zwischen Berliner Ring und Nordring liegt das campusartig angelegte, weitgehend autofreie Wohnquartier der Studierenden mit seiner heterogenen Baustruktur, das optisch von drei Wohntürmen um das Gemeinschaftszentrum mit dem Dorfrat und dem Kindergarten beherrscht wird. Das Quartier ist über einen Steg über den Berliner Ring fußläufig an das Versorgungszentrum angebunden, die Fahrerschließung erfolgt über den Fichtenweg, an dem auch die große Parkierungsanlage mit zwei Ebenen liegt.



Abb. 9: Luftbildausschnitt Studierendendorf

Die Geschwister-Scholl-Schule

Nordwestlich an das Studierendendorf schließt die Geschwister-Scholl-Schule mit ihrer zweigeschossigen Rasterarchitektur an, im Westen das weitläufige Spiel- und Sportgelände, die Parkierungsflächen im Norden und die Pausen- und Spielflächen zwischen Schule und Berliner Ring. Die Geschwister-Scholl-Schule beherbergt auch die stadtteilrelevanten Nutzungen Stadtteilbibliothek und Jugendforum.



Abb. 10: Luftbildausschnitt Geschwister-Scholl-Schule



Abb. 11: Luftbildausschnitt Wohnquartier Schafbrühl

Wohnquartier Schafbrühl

Westlich des Berliner Rings liegt das Wohndörfchen Schafbrühl mit dreigeschossigen, nach baubiologischen Gesichtspunkten angelegten Geschosswohnungsbauten mit ausgebautem Dach sowie aufwändiger Freiflächengestaltung (Wasserspiel). Der Schafbrühl gilt als hervorragendes Beispiel für eine Öko-Siedlung (z.B. auch im Baumaterial) und wurde inzwischen als Kulturdenkmal in die Denkmalliste aufgenommen.



Abb. 12: Luftbildausschnitt Gewerbegebiet Vogelbeerweg

Gewerbegebiet Vogelbeerweg

Die Nahversorgungs- und Gewerbezone am Vogelbeerweg wird geprägt von der Tübinger Markthalle mit hochwertigem Lebensmittelangebot und Gastronomie sowie diversen Dienstleistungsbetrieben, einer Tankstelle und zwei Gaststätten. Quer durch das Gebiet verläuft die Verbindungsstraße (Vogelbeerweg) zwischen Berliner Ring und Waldhäuser Straße. Sie bildet ein wichtiges Teilstück der Buswendeschleife. Westlich der Straße liegt ein öffentlicher Parkplatz.



Abb. 13: Luftbildausschnitt Sportgelände Holderfeld

Sportgelände Holderfeld

Im Norden liegt das Sportgelände Holderfeld. Neben dem vereinsgebundenen Platz gibt es auch einen frei zugänglichen Sportplatz. Zudem ist am Holderfeld eine Unterkunft für Geflüchtete realisiert worden.

Waldorfschule

Östlich des Holderfelds reiht sich das Areal der Freien Waldorfschule als Gesamtschule mit Kindergarten an. Die Gebäude orientieren sich nach innen zu einer zentralen Freifläche und schotten sich somit räumlich gegen den Stadtteil ab.



Abb. 14: Luftbildausschnitt Waldorfschule

Wohnquartier Neue Äcker

Im Osten schmiegt sich das ab 1981 aufgesiedelte Wohnquartier Neue Äcker an den zentralen Bereich von Waldhäuser-Ost an. Es wird geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsgebäuden an den Quartierseingängen. Ausnahme ist die Wohnnachbarschaft im Kastanienweg mit ausschließlich Geschosswohnungsbau.

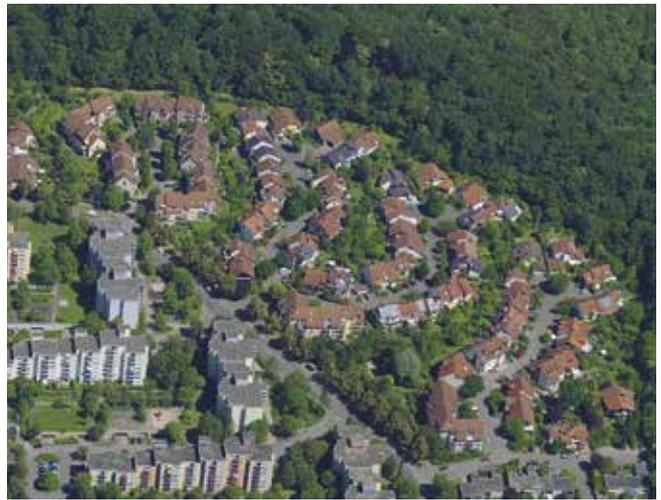


Abb. 15: Luftbildausschnitt Wohnquartier Neue Äcker

Wohnquartier Ahornweg/Falkenweg/Bussardweg

Im Südosten liegt das stark eingegrünte Wohnquartier Ahornweg/Falkenweg/Bussardweg mit seiner Teppichbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Flachdachbauten, die von den mehrgeschossigen Geschosswohnungszeilen am Ahornweg zum Berliner Ring abgeschottet werden.



Abb. 16: Luftbildausschnitt Wohnquartier Ahornweg / Falkenweg / Bussardweg



Abb. 17: Luftbildausschnitt Wohnquartier Haußerstraße / Winkelwiese

Bereich Haußerstraße/Winkelwiese

Der Bereich Haußerstraße/Winkelwiese südlich des Nordrings ergänzt das Untersuchungsgebiet mit den vier achtgeschossigen Wohntürmen und der üppig eingegrünten Grundschule Winkelwiese.

Fahrerschließung/ÖPNV

In dem klar gegliederten Straßensystem übernimmt der Berliner Ring die Hauptfahrerschließung, von dem als Stichstraßen ausgebildete Wohnstraßen abzweigen. Sie sind nach Baumarten benannt und gegen den Uhrzeigersinn alphabetisch geordnet, wobei der Fichtenweg im Studierendenviertel eine Ausnahme bildet. Über einen kurzen Stich ist der Berliner Ring an die am westlichen Gebietsrand verlaufende Waldhäuser Straße angebunden.

Innerhalb des Berliner Rings sind die Fußwege weitgehend vom Fahrverkehr getrennt. Querungsmöglichkeiten sind als Unter- und Überführungen sowie ampelgesteuerte Überwege ausgebildet. Waldhäuser-Ost ist sehr gut an den öffentlichen Busverkehr angeschlossen. Tagsüber fahren die Busse im 5-Minuten-Takt ins Zentrum. In den Nächten von Donnerstag bis Samstag verkehren Nachtbuslinien.

Nahversorgung (Einkaufen) / Gemeinbedarfseinrichtungen



Abb. 18: Luftbildausschnitt Einkaufszentrum / Gemeinbedarfseinrichtungen

Zum zentralen Versorgungsbereich mit guter Anbindung an das Busnetz nördlich des Berliner Rings gegenüber der Einmündung des südlichen Astes des Berliner Rings gehören:

- das zweigeschossige Einkaufszentrum mit Läden und Dienstleistern sowie dem Stadtteiltreff und der Kinderkrippe Idefix
- das evangelische Dietrich-Bonhoeffer-Gemeindezentrum mit Kirche und Gemeindehaus
- nördlich davon der evangelische Kindergarten
- das Hallenbad Nord mit Sauna
- die Grundschule Waldhäuser-Ost mit Turnhalle als Abteilung der Grundschule Winkelwiese / Waldhäuser-Ost
- das städtische Kinderhaus

Zum zentralen Versorgungsbereich zählt auch das Geschwister-Scholl-Schulzentrum, in dem die Stadtteilbibliothek und das Jugendforum untergebracht sind.

Zu einem weiteren, kleineren Versorgungsschwerpunkt hat sich die Gewerbezone Vogelbeerweg mit der Tübinger Markthalle und weiteren Dienstleistern, einer Tankstelle und gastronomischen Betrieben (s.o.) entwickelt.

Außerhalb des Berliner Rings liegen neben der Geschwister-Scholl-Schule weitere Gemeinbedarfseinrichtungen:

- der Kindergarten im Studierendendorf

- im Norden die Freie Waldorfschule mit Kindergarten
- im Süden das Kinderhaus Ahornweg
- südlich des Nordrings die Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser Ost

Das zentrale Heizwerk wurde auf eine Waldlichtung im Osten gebaut und mittlerweile durch ein neues Heizwerk im Westen außerhalb des Untersuchungsgebiets ergänzt. Ein ungewöhnliches Bauwerk steht mit dem 50 m hohen Tübinger Wassersilo im Tannenweg, da es direkt an ein Hochhaus anschließt, ohne dass sich die Bauwerke berühren.

1.2.5. Tropenlinik

Einbezogen in das Untersuchungsgebiet ist das Gelände der Tropenlinik, etwa 1,2 km südlich von Waldhäuser-Ost, Akutkrankenhaus für Innere Medizin mit den Schwerpunkten Altersmedizin, Palliativmedizin und Schmerztherapie sowie Tropen- und Reisemedizin.



Abb. 19: Luftbildausschnitt Tropenlinik

1.3. Überörtliche Planungen, Projekte und Leitlinien

Aus den für das Untersuchungsgebiet relevanten, übergeordneten Leitbildern und Zielsetzungen sowie aus der Bestandsanalyse werden Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Untersuchungsgebiets abgeleitet, die im Förderprogramm „Soziale Stadt“ und bei der nicht-investiven Städtebauförderung (NIS) zur Geltung kommen. Im Folgenden werden übergeordnete Planungen sowie Fachplanungen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet kurz vorgestellt.

le Stadt“ und bei der nicht-investiven Städtebauförderung (NIS) zur Geltung kommen. Im Folgenden werden übergeordnete Planungen sowie Fachplanungen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet kurz vorgestellt.

Regionalplan Neckar-Alb

Die Universitätsstadt Tübingen gehört zur Region Neckar-Alb. Sie umfasst die drei Landkreise Reutlingen, Tübingen und Zollernalbkreis. Der Regionalplan Neckar-Alb wurde am 10.04.2015 verbindlich. Tübingen gehört zur Raumkategorie Verdichtungsraum (N; PS 2.1.1) und liegt an folgenden Landesentwicklungsachsen, die in den Regionalplan übernommen wurden:

- Reutlingen/Tübingen (Stuttgart),
- Reutlingen/Tübingen - Metzingen (Nürtingen),
- Reutlingen/Tübingen (Riedlingen),
- Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (Sigmaringen),
- Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen

(Rottweil),

- Reutlingen/Tübingen - Rottenburg am Neckar (Horb am Neckar)

Tübingen liegt auch an der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Tübingen - Ammerbuch (Herrenberg). Sie ist sowohl als Siedlungs- als auch als Nahverkehrsachse von überregionaler Bedeutung. Insbesondere die Ammertalbahn erfüllt wichtige ÖPNV-Funktionen zwischen den Räumen Region Stuttgart und Region Neckar-Alb. An dieser Achse wird festgehalten, auch wenn eine Weiterführung in der Nachbarregion nicht vorgesehen wurde.

Raumkategorien

- Verdichtungsraum (N) (PS 2.1.1)
- Randzone um den Verdichtungsraum (N) (PS 2.1.2)
- Ländlicher Raum:
 - Verdichtungsraum im Ländlichen Raum (N) (PS 2.1.3.1)
 - Ländlicher Raum im engeren Sinne (N) (PS 2.1.3.2)

Entwicklungsachsen

- Landesentwicklungsachse (N) / (Z), ausgeformt (PS 2.2.1)
- Regionale Entwicklungsachse (Z) (Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse) (PS 2.2.2)
- Entwicklungsachse (V) (Vorschlag zur Festlegung als Landesentwicklungsachse) (PS 2.2.1)

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

- Oberzentrum (N) (PS 2.3.1)
- Mittelzentrum (N) (PS 2.3.2)
- Unterzentrum (Z) (PS 2.3.3)
- Kleinzentrum (Z) (PS 2.3.4)
- Ober-, Mittel- und Unterzentrum außerhalb der Region (N)
- 1) = Die Gemeinde Schömberg wurde als Unterzentrum von der Verbindlichkeit ausgenommen, sie ist somit Kleinzentrum.
- Doppelzentrum (N) (PS 2.3.1)
- Mittelbereichsgrenze (N) (PS 2.3.2)

(Z) = Ziel
(N) = Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 gemäß § 11 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 23. Juli 2013 (GBl. S. 229)
(V) = Vorschlag
(PS) = Plansatz

Tübingen bildet mit Reutlingen ein Doppelzentrum (N; PS 2.3.1). Beide Städte sind als Oberzentrum (N; PS 2.3.1) eingestuft. Gemäß Plansatz 2.3.1 (1) sollen Oberzentren als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnerinnen und Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Gemäß Grundsatz in Absatz 3 bildet das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen einen eigenständigen Pol innerhalb der Europäischen Metropolregion Stuttgart und soll als Schwerpunkt für Wirtschaft (Standort für Banken, Versicherungen, Kammern, Verbände, Einzelhandel), Wissenschaft (Standort für Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen), Kultur (Standort für Theater, Museen, Kunst- und Konzerthallen, Messen und Kongresse) und öffentliche Verwaltung erhalten bzw. ausgebaut werden. Gemäß Plansatz 2.4.1 zählt das Oberzentrum (Kernstadt) Tübingen zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche). Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen, ist die verstärkte Siedlungstätigkeit vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren (PS 2.4.1 Z 1). Siedlungsbereiche sind Gemeinden und Gemeindeteile, in denen Siedlungstätigkeiten über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus, für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen, stattfinden können (Begründung zu PS 2.4.1 Z 1). Schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden (PS 2.4.1 Z 2).

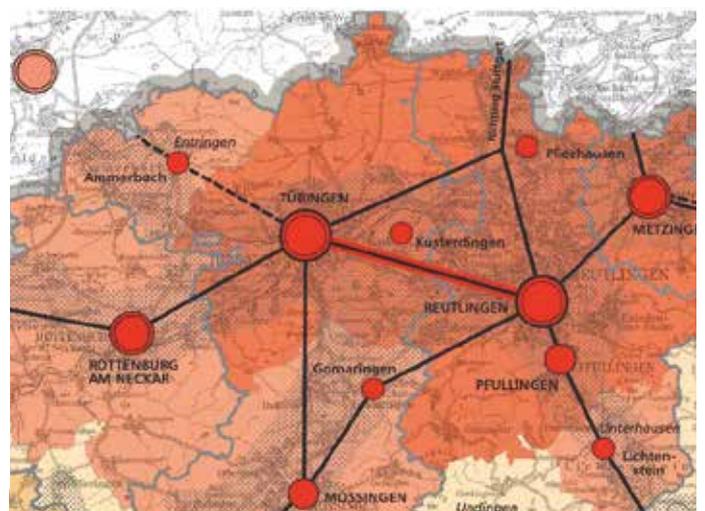


Abb. 20: Regionalplan Neckar-Alb, Ausschnitt Strukturkarte (Quelle: Regionalverband Neckar-Alb)

Regionalstadtbahn Neckar-Alb

Mit der Regionalstadtbahn (RSB) Neckar-Alb soll das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Region Neckar-Alb verbessert werden. Die Regionalstadtbahn ist dabei als Zweisystem-Regionalstadtbahn geplant. Mit der Zweisystem-Regionalstadtbahn kann die Region Neckar-Alb umsteigefrei mit den Innenstädten von Reutlingen und Tübingen verbunden werden. Dafür sollen bestehende Bahnlinien in der Region Neckar-Alb elektrifiziert werden, was auch eine dichtere Zugfolge ermöglicht. In Tübingen und Reutlingen werden Innenstadtstrecken geplant, die mit dem Bahnnetz verbunden werden. Die Innenstadtstrecke in Tübingen ist vom Gemeinderat noch nicht beschlossen.

Als Zielpunkte in Tübingen sind das Uniklinikum, die Morgenstelle, der Wissenschafts- und Technologiepark (TTR) am Standort „Obere Viehweide“ und Waldhäuser-Ost vorgesehen. Entlang des Berliner Rings sieht das Konzept ein Straßen-/Schienengleis bergauf und ein Rasengleis bergab sowie barrierefreie Kombihaltestellen Bahn/Bus mit einem inneren, 55 cm hohen Bahnsteig und einem äußeren, 18 cm hohen Busbahnsteig vor. Querungsmöglichkeiten sollen im Bereich zulaufender Straßen angeordnet werden. Die Bahn soll mit max. Tempo 30 unterwegs sein. Im integrierten Entwicklungsprozess für Waldhäuser-Ost und bei allen räumlichen Maßnahmen ist die geplante Bahnstrecke als Freihaltetrasse zu berücksichtigen. Da der früheste Realisierungszeitpunkt für die Haltestelle

Morgenstelle Anfang der 2030er Jahre und damit nach dem anvisierten Förderzeitraum der „Sozialen Stadt“ zu erwarten ist, müssen alle bis dato umgesetzten Maßnahmen auch ohne die Regionalstadtbahn funktionieren.

Aktueller Stand des Projektes: Über die Führung der Strecken außerhalb der Stadtgebiete auf bestehenden Gleisen herrscht planerisch weitgehend Einigkeit. Die geplanten Trassen in der Tübinger Innenstadt müssen gemeinsam mit der Bürgerschaft intensiv diskutiert werden. Dafür ist ein separater, umfassender Informations- und Beteiligungsprozess geplant, der im Herbst 2018 starten soll. Für die Öffentlichkeitsarbeit im Prozess zur Regionalstadtbahn wurde ein externes Büro beauftragt. Für Waldhäuser-Ost liegen drei Alternativen zur Trassenführung vor, die im Stadtteilentwicklungsprozess als freizuhalten- de Flächen zu berücksichtigen sind. Geplant sind drei Haltestellen im Gebiet: Waldhäuser-Ost am Einkaufszentrum, Forchenweg und Rotdornweg an der Waldorfschule. Dort soll auch der Endpunkt der Trasse sein (inkl. Wende- und Abstellmöglichkeit). Neben der Stärkung und Belebung der Zentrumsqualität und der Stärkung des Einkaufszentrums stünde mit der Regionalstadtbahn eine direkte und schnelle ÖPNV-Verbindung der Siedlungsschwerpunkte in Waldhäuser-Ost (Wohnen, Nahversorgung) und des Technologieparks Tübingen/Reutlingen (Arbeitsplätze) zur Verfügung.

Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen/Reutlingen

Im Südwesten jenseits des Nordrings grenzt der Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen/Reutlingen TTR mit seinem Standort Obere Viehweide unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Die „Obere Viehweide“ liegt im Bereich der Max-Planck-Institute und in unmittelbarer Nähe der Universität sowie des Klinikums. Es handelt sich um Deutschlands größtes Gründerzentrum für Biotechnologie und Medizintechnik. Prägend für den Wissenschafts- und Technologiepark ist ein hoher Anteil von forschungsintensiven Unternehmen, die sich zum Teil

noch ausschließlich mit der Produktentwicklung befassen. Seine Schwerpunkte liegen im Bereich der Nano- und Biotechnologie sowie der Sensorik.

Mit dem Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung geschaffen worden, um die Ansiedlung von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen zu unterstützen .

1.4. Gesamtstädtische Fachkonzepte

In diesem Kapitel werden die zentralen Fachkonzepte und Programme der Universitätsstadt Tübingen vorgestellt. Auf weitere Programme und Leitlinien wird an den betref-

fenden Stellen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Bezug genommen.

Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“

Als gefragter Universitätsstandort mit Lage in der Wachstumsregion Stuttgart ist Tübingen stark von Wohnraum-mangel betroffen. Die Problematik betrifft mittlerweile nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, darunter viele Studierende, Alleinerziehende, Ältere oder Menschen mit Behinderung. Auch immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft angemessenen mit Wohnraum zu versorgen. Das gilt insbesondere für Familien. Es ist daher dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die o.g. Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erzeugen zunehmend Druck auf Verwaltung und Gemeinderat, verstärkt weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Vorrangiges Ziel der Stadt ist deshalb die Suche nach Nachverdichtungsstandorten im Innenbereich. Dabei gilt es, soziale Gesichtspunkte mit städtebaulichen Entwicklungen zu verknüpfen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 09.11.2017 zum Programm „Fairer Wohnen“ soll insbesondere die Ausweitung des Bestands an miet- und belegungsgebundenem Wohnraum gefördert werden.

Ziele des Programms sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen
- Schaffung besonderer Angebote für Haushalte mit erheblichen Schwierigkeiten, sich am Markt zu versorgen
- Schaffung senioren- und behindertengerechten Wohnraums für alle Einkommensgruppen
- Dämpfung der Preissteigerungen bei Bauland und Mieten
- Schaffung lebendiger Quartiere durch Einbindung der Bürgerschaft

Dabei sollen im Rahmen des Programms „Fairer Wohnen“ die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden.

Der Stadtteilentwicklungsprozess in Waldhäuser-Ost bietet u.a. die Chance, aus gesamtstädtischen Strategien Projekte abzuleiten, die in Waldhäuser-Ost als Pilot durchgeführt und ggfs. im Anschluss auf andere Stadtteile übertragen werden können.

Grundvoraussetzung für die Schaffung von mehr Wohnraum ist zum einen die Ermittlung des speziellen Bedarfs. Zum anderen sollen geeignete Standorte und Flächen, u.a. auch im Stadtteil Waldhäuser-Ost, ermittelt und geprüft werden. Dazu sollen im Rahmen des Planungsprozesses „Soziale Stadt“ Waldhäuser-Ost Potentiale für bauliche Ergänzung als Untersuchungsbereiche ermittelt werden (keine prioritären Maßnahmen). Parallel zum Sanierungsprozess soll in den kommenden Jahren eine tiefgehende Untersuchung zu Entwicklungspotentialen mit konkreten Aussagen, wie viel zusätzliche Bebauung notwendig ist, sowie zur Realisierbarkeit folgen. Diese Absicht der Stadt wird bereits im laufenden Kommunikations- und Beteiligungsprozess angesprochen.

Ein gesondertes Handlungsfeld des Programms „Fairer Wohnen“ fokussiert sich auf die Nutzung der Wohnraumpotentiale im Bestand. Ein mit dem Beschluss vom 14.02.2018 neu aufgelegte kommunale Förderprogramm schafft einen wesentlichen Anreiz zur Begründung von Belegungsbindungen bei vorhandenem Wohnraum. Die Förderung wird komplementiert durch die Entwicklung von Angeboten zur Umzugsunterstützung in Verbindung mit dem Neubau von geeigneten Wohnangeboten für Senioren. Hierzu dient auch das BMBF-geförderte Projekt „Optiwohnen“. Im Verbund mit dem laufenden kommunalen Projekt „Seniorenleben und Pflege“ sollen hier in unter anderem Kooperation mit der Altenhilfe Tübingen, dem Stadtseniorenrat und dem Landkreis Tübingen der Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnformen und Pflege-WGs gesondert gefördert werden. Die durch Umzüge freiwerdenden Wohnungen sollen dabei nicht zu Höchstpreisen vermietet oder verkauft werden. Ihre Weiter-nutzung orientiert sich am Gebot einer sozialgerechten Bodennutzung. Die Minimierung zukünftigen Flächenverbrauchs entspricht auch den Zielen der kommunalen Klimaschutzstrategie „Tübingen macht Blau“.

Bäderkonzept

Die Entwicklung der Tübinger Bäderlandschaft steht vor zentralen Weichenstellungen. Insbesondere das zentral gelegene Uhlandbad wie auch das Hallenbad Nord haben einen akuten Sanierungsbedarf. Angesichts des hohen Drucks auf die bestehenden Wasserflächen vor allem im Hallenbadbereich und der aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Schulen, Vereine wie auch der Öffentlichkeit nach Schwimm- und Trainingsmöglichkeiten hat der Arbeitskreis Bäder zwei Bäderkonzepte genauer untersucht: Das „Weiterführungskonzept“ versucht den Bestand durch grundlegende Sanierungen der Hallenbäder zu erhalten. Das Angebot an Schwimmmöglichkeiten bleibt unverändert. Das alternative „Nord-Süd-Konzept“ sieht vor, das Hallenbad Nord zu erhalten und zusätzlich ein neues, funktionales Hallenbad Süd mit Sportbecken, Lehrschwimmbecken und Kinderplanschbecken zu errichten und dafür das Uhlandbad aufzugeben. Der Arbeitskreis Bäder kommt zu dem Ergebnis, dass die Sanierungsinvestition in das Hallenbad Nord sinnvoll ist, weil dieses zeitlose, stark frequentierte Bad einen wesentlichen Bestandteil des gesamten Bäderkonzeptes bildet und hoch funktional ist. Das Uhlandbad dagegen hat erhebliche funktionale Schwächen und kann weder den erkannten Bedarf abbilden, noch lässt sich wegen der sehr kleinen Wasserfläche ein effizienter Badebetrieb umsetzen. Eine Sanierung des Uhlandbades wird daher nicht empfohlen, obwohl die Investitions- und Folgekosten beim Weiterführungskonzept etwas geringer als beim Nord-Süd-Konzept sind (Quelle: Hallenbad Nord Tübingen: Studie Attraktivierung Gesamtkonzept 16. Dezember 2015, Fritz Planung).

Mit dem Nord-Süd-Konzept würde die Stadt Tübingen eine Bäderlandschaft erhalten, die den erkannten aktuellen Bedarf an zusätzlichen Wasserflächen besser deckt sowie, abhängig von der Dimensionierung des Sportbeckens, Potenziale für den mittel- bis langfristigen Planungszeitraum sichern könnte.

Sozialkonzeption

Die Sozialkonzeption aus dem Jahr 2015 hat den Zweck, eine Basis für die weitere Entwicklung der sozialen Angebote und sozialräumlichen Strukturen in Tübingen zu bieten. Mittels zahlreicher Methoden wurden die verschiedenen Sozialräume in Tübingen untersucht und analysiert.

Eine zentrale Empfehlung bestand darin, für den Stadtteil Waldhäuser-Ost eine integrierte Entwicklung über das Programm „Sozial Stadt“ umzusetzen. Wichtig ist laut Aussage der Konzeption dabei ein „Stadtteilmanagement mit

„Das Hallenbad Nord im Tübinger Ortsteil Waldhäuser-Ost wurde in den Jahren 1973/1974 als reines Sportbad errichtet. Der Sauna- und Kleinkindbereich wurde 2000/2001 angebaut. Die Stadtwerke Tübingen als Badbetreiber haben kontinuierlich Bereiche saniert, somit befindet sich der Bestand in einwandfreiem technischen Zustand“ (Quelle: Hallenbad Nord Tübingen: Studie Attraktivierung Gesamtkonzept 16. Dezember 2015, Fritz Planung).

Von der Bevölkerung wird das Hallenbad sehr gut angenommen, obwohl derzeit einzelne Bereiche zu klein bzw. wenig attraktiv gestaltet sind (z.B. Kinderbereich). Daher wurde das Büro „Fritz Planung“ beauftragt, im Rahmen einer Studie Sanierungs- bzw. Erweiterungsvorschläge für folgende Bereiche zu erarbeiten:

1. Umgestaltung / Erweiterung Sauna
2. Umgestaltung / Erweiterung Kinderbereich mit Variantenbetrachtung
3. Außenanlagen südlich der Halle / Liegeterrasse
4. Erweiterung mit Nutzungsvorschlag / Organisation Personalbereich, Ostseite Hallenbad

Neu hinzu kam im September 2015:

5. Erweiterung Schwimmhalle durch ein 50 m bzw. 25 m Becken

Es wurden vier Varianten erarbeitet, die sich aus einzelnen Modulen zusammensetzen. Die einzelnen Module können variantenübergreifend zusammengestellt werden. Einzelne Module (Varianten) des Konzepts sehen die Erweiterung des Hallenbadgebäudes auf den südlich angrenzenden Parkplatz vor (Quelle: „Hallenbad Nord Tübingen Studie Attraktivierung Gesamtkonzept 16. Dezember 2015“, Fritz Planung). Ein finale Entscheidung zur Zukunft der Bäder – und damit auch dem Hallenbad Nord in Waldhäuser-Ost – steht aktuell noch aus.

Gemeinwesenarbeit und auch aufsuchender Stadtteilsozialarbeit für die Menschen in schwierigen Lebenslagen, die nicht von sich aus Hilfen aufsuchen [...]“ (Sozialkonzeption 2015, S. 13). Neben der Sozialstruktur in Waldhäuser-Ost liegt dies darin begründet, dass die soziale Infrastruktur im Gebiet wenig vernetzt ist, Angebote kaum ins Quartier ausstrahlen und es wenig Gelegenheiten für Kontakt und Begegnung gibt. Darüber hinaus wurde empfohlen, den Stadtteiltreff zu stärken und aufsuchende Stadtteilsozialarbeit zu etablieren.

Tübinger Grundsätze der Bürgerbeteiligung

Die Tübinger Grundsätze der Bürgerbeteiligung aus dem Jahr 2015 gelten für alle Partizipationsprozesse in der Stadt. Auszugsweise sind hier zentrale Aspekte dargestellt, die auch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Anwendung gefunden haben.

- **Frühzeitige Information:** Mittels einer Vorhabenliste erfahren die Tübingerinnen und Tübinger von geplanten Projekten zu einem Zeitpunkt, an dem eine zentrale Weichenstellung noch möglich ist.
- **Maßgeschneidertes Partizipationskonzept:** Für jedes Vorhaben wird ein Konzept entwickelt, welches die Rahmenbedingungen festlegt (Was ist vorgegeben? Wer kann sich beteiligen? Wie sieht Prozess aus? etc.).
- **Umgang mit den Ergebnissen:** Ergebnisse aus Bürgerbeteiligungsprozessen werden transparent

kommuniziert und Information findet in allen Gremien und auf allen Ebenen statt. Die Ergebnisse werden in die Entscheidungen einbezogen. Entscheidungen werden nachvollziehbar begründet.

- **Dokumentation und Evaluation:** Alle Beteiligungsprozesse werden sorgsam dokumentiert, reflektiert und auf Lern- und Anpassungsmöglichkeiten für kommende Prozesse überprüft. Es gibt einen Beirat für Bürgerbeteiligung (angesiedelt bei der Beauftragten für Bürgerengagement). Dieser ist zentraler Ansprechpartner für die Bürgerschaft.

Eine genaue Darstellung des Beteiligungsprozesses in Waldhäuser-Ost erfolgt in Kapitel 4. Bei der Ausgestaltung des Partizipationsprozesses wurde diesen Grundsätzen entsprochen.

Projekt „Gute Chancen für alle Kinder – mit Familien aktiv gegen Kinderarmut“

In den umfassenden Untersuchungen und zahlreichen Befragungen und mit dem Einbezug (betroffener) Tübingerinnen und Tübinger wurde ein umfassender Bericht zur Kinderarmut in Tübingen erstellt. Daraus entstanden ist der Runde Tisch Kinderarmut, der seit 2014 zwei- bis dreimal jährlich tagt. Mitglieder dieser Runde sind bür-

gerschaftlich Engagierte, institutionelle Akteure sowie Vertreter aus Stadtverwaltung und Gemeinderat. Sensibilisierung in der Stadtgesellschaft und Verbesserung der Situation von Betroffenen sind zentrale Ziele des Runden Tisches. Diese Ziele werden auch bei der Entwicklung von Waldhäuser-Ost beachtet.

Kulturkonzeption

Die gesamtstädtisch wirkende Kulturkonzeption aus dem Jahr 2012 hat das Ziel, **„einen kulturpolitischen Referenzrahmen zu schaffen, der zum einen für Transparenz und somit für mehr Demokratie und Chancengleichheit in der städtischen Kulturpolitik und -förderung, zum an-**

deren für die selbstbewusste Positionierung von Kultur als Politikfeld neben anderen Feldern steht“ (Vorlage 102/2012). Der Erreichung dieses Ziels soll auch in Waldhäuser-Ost Rechnung getragen werden. Die Stadtteilbibliothek stellt hierfür einen wichtigen Anker im Gebiet dar.

Handlungskonzept barrierefreie Stadt Tübingen

Durch einen Beschluss des Tübinger Gemeinderats erfolgte am 14.12.2009 der Beitritt der Universitätsstadt Tübingen zur Erklärung von Barcelona. Das Handlungskonzept „Barrierefreie Stadt“, das 2010 beschlossen wurde, soll mit 137 Maßnahmen dazu beitragen, bis 2020/2025 Barrierefreiheit in der Stadt herzustellen. Das Konzept wurde 2015 fortgeschrieben, die bisherigen Maßnahmen dokumentiert. Die Maßnahmen beziehen sich sowohl auf die Stadtverwaltung selbst, als auch auf gewerbliche oder

zivilgesellschaftliche Akteure in der Stadt. Das Konzept enthält 14 Themenbereiche mit je einer Leitlinie und mit dem Themenbereich zugeordneten Maßnahmen. Betroffene und Interessierte sollen permanent eingebunden werden, um den Erfolg des Projektes zu gewährleisten. Bauliche Barrierefreiheit hat in Waldhäuser-Ost vor allem im Hinblick auf die Wegeverbindungen eine große Bedeutung: Mangelhafter Zustand, schlechte Beleuchtung und große Steigungen erschweren ein einfaches Voran-

kommen. Auch im Hinblick auf das Wohnen sowie mit Blick auf Menschen mit seh-, hör- oder anderweitigen

körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen spielt Barrierefreiheit in Waldhäuser-Ost eine große Rolle.

Integrationskonzept Tübingen

Das Tübinger Integrationskonzept aus dem Jahr 2010 enthält breit gefächerte Handlungsfelder, um der umfassenden Thematik gerecht werden zu können. Darüber hinaus wurden Leitlinien entwickelt, die in der Gesamtstadt bei allen Prozessen der Verwaltung Anwendung finden. Im Folgenden sind die Grundsätze aufgelistet:

1. „Interkulturelle Integration erfordert gegenseitige Anerkennung, Akzeptanz und Wertschätzung von Vielfalt und unterstützt die individuellen Potenziale von Menschen unterschiedlicher Herkunft.
2. Integration basiert auf der gleichberechtigten Teilhabe am kommunalen Leben, fördert Chancengleichheit und ermöglicht Partizipation durch Mitwirkung und Mitgestaltung, auch in Bereichen des bürgerschaftlichen Engagements.
3. Integration baut auf Verständigung; deutsche Sprachkompetenz, Mehrsprachigkeit und der Erwerb der Muttersprache haben den gleichen Stellenwert.
4. Integration bezieht in ihren Handlungsfeldern und Maßnahmen in jeder Phase die unterschiedlichen Le-

- bensentwürfe und Lebenswirklichkeiten von Frauen und Männern mit Zuwanderungsgeschichte ein.
5. Integration ist Schlüsselthema der Kommunalpolitik und verankert sich als Querschnittsaufgabe in der Stadtverwaltung und im Wirkungsbereich aller Akteurinnen und Akteure vor Ort.
 6. Interkulturelle Orientierung und Öffnung aller Institutionen, Einrichtungen und Angebote fördern Integrationsprozesse und beruhen auf interkultureller Kompetenz in Kommunikation und Handeln.
 7. Basis für Integration ist die Anerkennung der verfassungsrechtlichen Grundlagen des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland durch alle Beteiligten“ (Integrationskonzept 2010).

Diese Grundsätze spielen bei der integrierten Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost eine große Rolle, vor allem in Bezug auf die Sozialstruktur des Gebiets, welche im Vergleich zur Gesamtstadt einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte aufweist.

Stadtseniorenplanung

2009 wurde eine Seniorenplanung für die Gesamtstadt erstellt. Impulsgeber war eine Initiativgruppe aus Stadtseniorenrat, der Beratungsstelle für Ältere und der Hirsch-Begegnungsstätte. Diese wurden von den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung tatkräftig unterstützt.

Ein zentrales Ergebnis des Berichts hat große Relevanz für die Integrierte Stadtteilentwicklung in Waldhäuser-Ost: „Der Fokus auf das Quartier, die Stadtteile ist wichtig. Der Bereich Pflege muss von verschiedenen Seiten stärker in den Blick genommen werden. Eine zentrale Frage ist, wie alle Gruppen in diesem Prozess mitgenommen werden können“ (Stadtseniorenplanung 2009: 2).

Darüber hinaus wurden fünf Handlungsfelder identifiziert

und Leitlinien zur weiteren Entwicklung formuliert. In Waldhäuser-Ost fand zusätzlich ein Stadtteilsparziergang statt, in dessen Rahmen die Handlungsbedarfe vor Ort formuliert wurden. Dabei sind besonders die notwendige Aufwertung des Einkaufszentrums, die herzustellende Barrierefreiheit der Wege und die Öffnung der Angebote an der Geschwister-Scholl-Schule in den Stadtteil hinein – vor allem zur besseren Wahrnehmung der Bücherei – aufgefallen.

Auf Basis der Stadtseniorenplanung sind die Projekte „Seniorenleben und Pflege“ sowie das Projekt „Caring Community“ entstanden, die im Rahmen der sozialplanerischen Bestandsanalyse in Kapitel 3.3.2. erläutert werden.

Weitere relevante Konzepte und Planungen

- Sportentwicklungsplanung
- Mobilität 2030 und Radverkehrskonzept

- Klimaschutzoffensive
- derzeit Erstellung Einzelhandelskonzept

1.5. Planungsrecht im Untersuchungsgebiet

1.5.1. Vorbereitende Bauleitplanung/FNP

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarchenvereins Reutlingen-Tübingen stammt aus dem Jahre 1980, der Landschaftsplan (LP) aus dem Jahre 1997. Der FNP wurde 1993 aktualisiert. Seit August 2014

läuft für beide Pläne das Verfahren zur Neuaufstellung mit dem Zielhorizont 2018. Der Aufstellungsbeschluss ist datiert vom 26. September 2013.

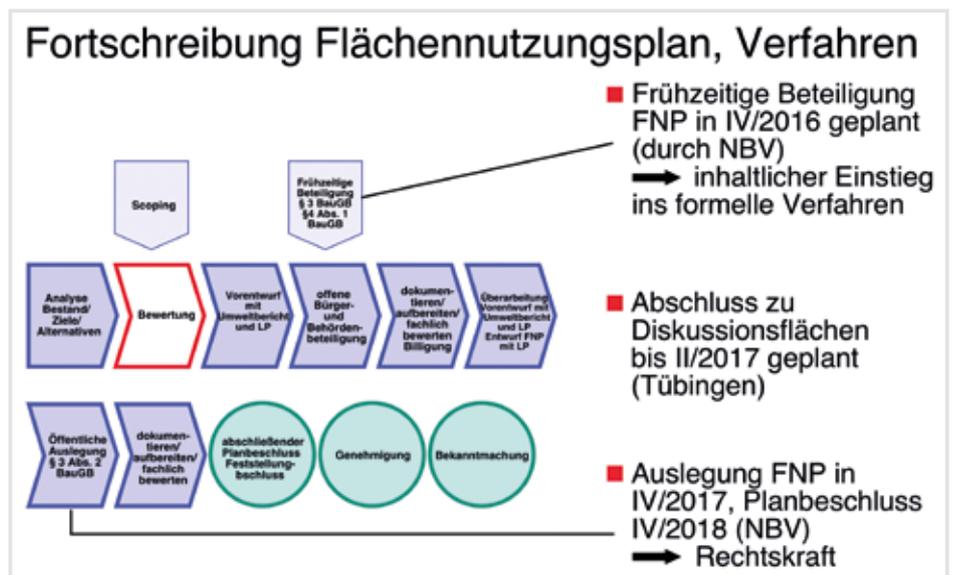


Abb. 21: FNP, Verfahrensablauf geplant (Quelle: 71 Fachabteilung Stadtplanung, Universitätsstadt Tübingen)

Die Festlegungen im geltenden Flächennutzungsplan für Waldhäuser-Ost sind der Abbildung zu entnehmen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich des Wohnquartiers Schafbrühl entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets.

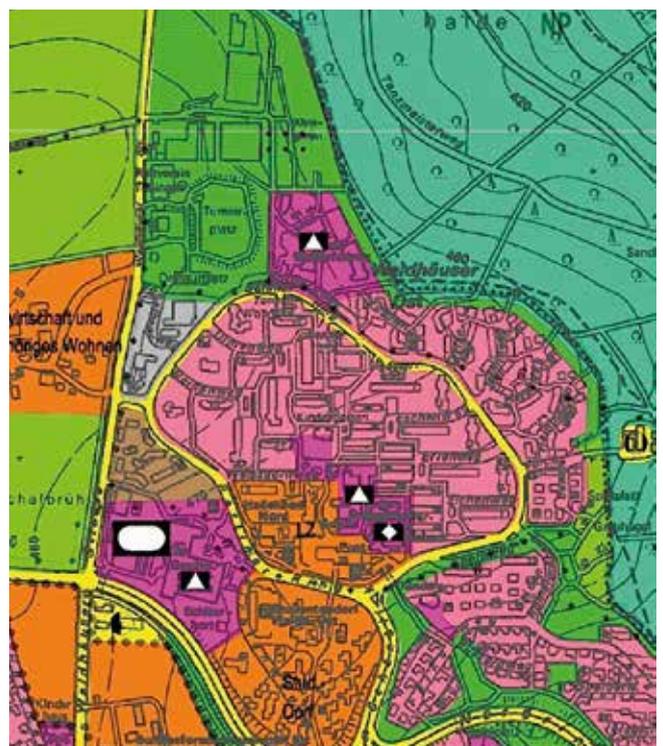


Abb. 22: FNP, Ausschnitt (Quelle: 71 Fachabteilung Stadtplanung, Universitätsstadt Tübingen)

1.5.2. Verbindliche Bauleitplanung/B-Pläne

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit folgenden Bebauungsplänen planungsrechtlich abgedeckt:

BP-Nr	Bebauungsplan	Plan vom	in Kraft getreten	Bemerkungen
279	Winkelwiese	04.08.1967	29.09.1967	ggf. Planaktualisierung im Zuge des geplanten Neubaus des Bildungshauses Winkelwiese erforderlich
290	WHO	21.09.1968	21.09.1968	B-Plan wird in Teilen von aktuelleren V-Plänen ersetzt; Festsetzung von Gehrechten im Plan
299	Waldhausen - Obere Bienenäcker - Mittleres Feld	13.05.1969	23.05.1969	
337	Waldhäuser- Ost Bebauungsplanänderung Altenheim und Bildungszentrum	07.12.1973	19.12.1973	B-Plan entspricht in Teilen nicht der aktuellen Nutzung, Bebauung und Erschließung; siehe B-Plan 375
349	Falkenweg 1	23.02.1978	13.03.1978	
352	Rotdornweg-Waldhäuser-Ost	07.07.1978	27.07.1978	B-Plan entspricht in Teilen nicht der aktuellen Nutzung, Bebauung und Erschließung; siehe B-Plan 378
353	Bebauungsplanänderung Falkenweg (Teil II)-Waldhäuser-Ost	21.09.1978	11.10.1978	
359	Waldhäuser-Ost Zentrum	02.10.1979	16.10.1979	Festsetzung eines grundbuchlich zu sichernden Gehrechts für die Allgemeinheit
361	Sport- und Reitanlage Holderfeld	22.01.1980	11.02.1980	
375	Waldhäuser-Ost Gewinn Schafbrühl	29.09.1981	02.07.1983	Die Festsetzung eines Mischgebiets nördlich der GSS entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung (WA)
378	Waldhäuser-Ost Neue Äcker	26.08.1982	08.09.1982	
388	Waldhäuser-Ost / Wohnanlage und Kindergarten Ahornweg	19.02.1986	28.02.1986	Festsetzung des Gehrechts zur Erschließung des Kindergartens von Nord

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet. Quelle: Fachabteilung 71, Stadtplanung, Universitätsstadt Tübingen.

Im aktuellen Bebauungsplan 375 Waldhäuser-Ost, Gewinn Schafbrühl vom 29.09.1981, in Kraft getreten am 02.07.1983, wurde für den Bereich Schafbrühl ein Misch-

gebiet festgesetzt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Art der Nutzung (WR/ WA).

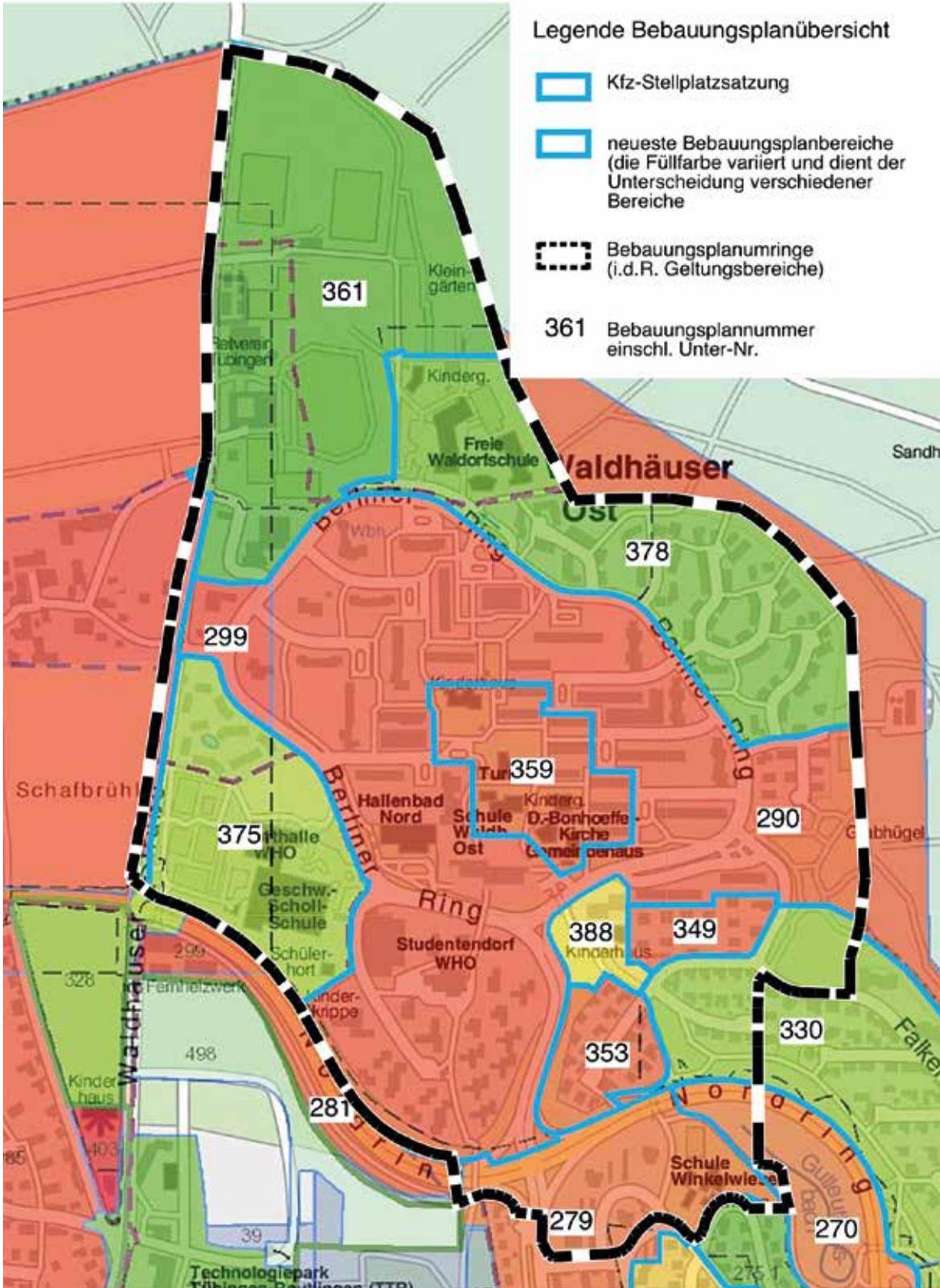
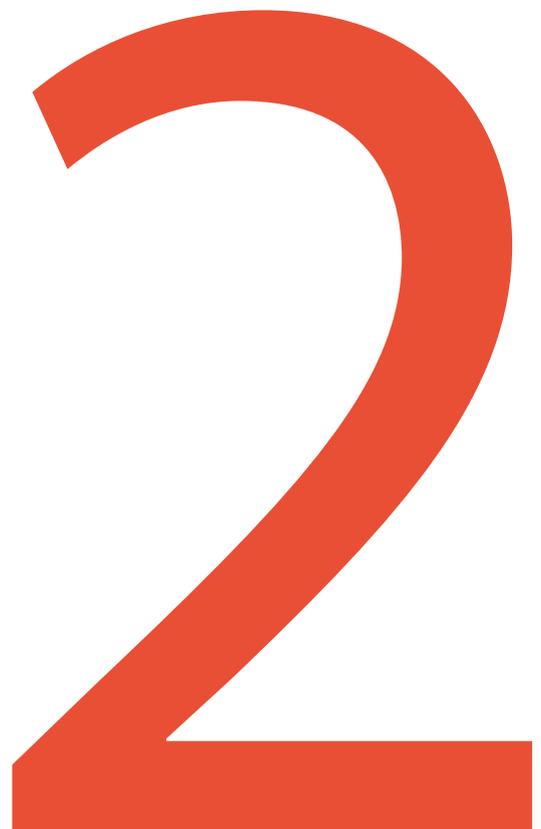


Abb. 23: Übersicht Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
 (Quelle: 71 Fachabteilung Stadtplanung, Universitätsstadt Tübingen, Planungsgruppe KPS)



2. Struktur und methodisches Vorgehen

Im Folgenden wird erläutert, wie der Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes verlaufen ist und auch, welche Methoden zur Untersuchung und zur Erarbeitung dieses Bereichs angewandt wurden.

2.1. Projektorganisation

2.1.1. Steuerung des Prozesses in der Universitätsstadt Tübingen

Bei der Aufstellung von Konzepten und Strategien ist es wichtig, dass verschiedene Ämter und Fachabteilungen innerhalb der Stadtverwaltung eingebunden werden und dass sie ihre städtebaulichen und sozialraumbezogenen Bedarfe bzw. Einschätzungen formulieren sowie ihre fachliche Expertise einbringen. Die Universitätsstadt Tübingen hat sich deshalb auf eine horizontale Koordinierung innerhalb der Verwaltung auf zwei Ebenen verständigt.

Dazu wurde ein dezernatsübergreifender Lenkungskreis eingerichtet, der aus dem Oberbürgermeister, den zwei

Dezernenten für Bauen und Soziales sowie den Fachbereichs- und Stabsstellenleitungen relevanter Bereiche der Stadtverwaltung Tübingen und der Projektleitung sowie den beauftragten Büros bestand. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen und Erstellung des Integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes wurden hier in sieben Sitzungen alle relevanten organisatorischen und inhaltlichen Aspekte besprochen. Der Lenkungskreis steuerte den Prozess, verständigte sich über Ziele und über die Richtung des Prozesses. Mitglieder des Lenkungskreises waren:

Boris Palmer	Oberbürgermeister
Dr. Christine Arbogast	Erste Bürgermeisterin
Cord Soehlke	Baubürgermeister
Elisabeth Stauber	Fachbereich Soziales
Barbara Neumann-Landwehr	Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Matthias Henzler	Fachabteilung Projektentwicklung
Manfred Niewöhner	Fachbereich Bildung, Jugend, Betreuung und Sport
Antje Fritz	Fachabteilung Projektentwicklung (Projektleitung)
Julia Hartmann	Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Christoph Paulitschek	Planungsgruppe KPS
Johannes Kleinhans	Planungsgruppe KPS
Dr. Sven Fries	Stadtberatung Dr. Sven Fries
Jessica Baisch	Stadtberatung Dr. Sven Fries

Tabelle 2: Mitglieder des Lenkungskreises.

Ergänzend dazu hat sich eine dezernatsübergreifende Projektgruppe innerhalb des Bearbeitungszeitraums drei Mal getroffen. Hier kamen die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den betroffenen Fachabteilungen zusammen und speisten relevante Inhalte aus

ihren Arbeitsbereichen in den Prozess mit ein. Gleichzeitig diente das Gremium der inhaltlichen Rückkopplung zur Bestandsaufnahme, der Konzeptentwicklung und der Maßnahmenformulierung.

2.1.2. Zeitschiene der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Das Ziel bestand darin, im Oktober 2018 den Förderantrag für eine Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ zu stellen, damit im Idealfall bei positiver Entscheidung der Bewilligungsbehörde im Frühjahr 2019 mit der Um-

setzung begonnen werden kann. Ausgehend von diesem Ziel wurde der Gesamtprozess folgendermaßen strukturiert und aufgebaut.



2.2. Methoden der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

2.2.1. Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse

Im Abgleich mit den vorliegenden Datengrundlagen erfolgten eigene Erhebungen mittels Begehungen, Bestandsaufnahmen vor Ort und Fotodokumentation mit dem Ziel, Aussagen zum aktuellen Erscheinungsbild des Stadtteils, zum Zustand der Grundstücke und der Gebäude, zu untergenutzten Grundstücken, zum Zustand der öffentlichen Flächen, wie Straßen, Wege, Grünflächen und Spielplätze, treffen zu können. Dabei konnten subjektive

Eindrücke und Stimmungen zum Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil und zum Stadtteileben gewonnen werden. Gleichzeitig wurden die verfügbaren Daten, Informationen, Planungen und Gutachten der Fachämter sowie gesamtstädtische Konzepte der Stadtverwaltung sowie Informationen von Gemeinwesenträgern, Institutionen und Vereinen hinsichtlich folgender Teilaspekte ausgewertet:

- Nutzungsstruktur
- Bauweisen, Bauformen, Geschossigkeit und Raumkanten
- Zustand der Bausubstanz und Denkmalschutz
- Baulücken und Leerstände
- Bodenbelastungen
- Freiräume und Grünflächen, Spielplätze, Sicherheit und Sauberkeit
- Verkehrsstruktur
- Gewerbestruktur
- soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur, gesundheitliche Versorgung

Weitere Informationen und Hinweise ergaben sich aus den Schlüsselpersonengesprächen, den Befragungen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Betriebe, aus den Gesprächen und Abfragen innerhalb der Stadtver-

waltung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse flossen in die weitere Planung ein.

2.2.2. Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse

Das Ziel einer sozialplanerischen Bestandsaufnahme ist es, einen definierten Raum (Stadtteil, Stadtbezirk, Gesamtstadt) möglichst vollständig in Bezug auf die Sozialstruktur zu erfassen und zu beschreiben. Dies erfolgt in Form der deskriptiven (auch: beschreibenden) Statistik: Vorliegende Daten werden in geeigneter Weise beschrieben, aufbereitet und zusammengefasst. Quantitative Daten werden im Hinblick auf bestimmte Fragestellungen zu Tabellen, graphischen Darstellungen und Kennzahlen verdichtet.

Ergänzend zur quantitativen Analyse ergaben sich weitere Informationen und Erkenntnisse aus Besprechungen mit der Verwaltung, aus Schlüsselpersonengesprächen und dem Beteiligungsprozess der Bewohnerinnen und Bewohner. Hinzu kommen außerdem die aus den Befragungen der Betriebe, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet gewonnenen Informationen (hier qualitative und quantitative Daten; vgl. Kapitel 4 und separate Ergebnisberichte) sowie Ergebnisse bzw. Informationen aus gesamtstädtischen Konzepten und Strategien, z.B. der Sozialkonzeption oder der Tübinger Pflegestrategie.

3

3. Bestandsaufnahme und Analyse

Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsgebietes stellen die Grundlage für die Ausrichtung der Bürgerbeteiligung und spätere Entwicklung der Ziele für das Untersuchungsgebiet dar. Fachliche Bewertungen, Ergebnisse aus Schlüsselpersonengesprächen und Beteiligungen runden die Grundlage für die Entwicklung von Zielen für das Untersuchungsgebiet ab.

3.1. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

3.1.1. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (siehe Plan 02 Eigentumsverhältnisse)

Bereits dem ursprünglichen Planungskonzept von Waldhäuser-Ost aus den 1960er-Jahren lag die Vorstellung einer vielfältigen Bebauungs- und Eigentümerstruktur im Interesse einer stark durchmischten Bevölkerung zugrunde. Entsprechend bunt stellt sich die Patchworkstruktur der Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet dar. Von Bedeutung ist die Eigentumsstruktur im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Grundstücken zur Durchführung städtebaulicher und sozialer Stadterneuerungsmaßnahmen.

Auffällig ist die Vielzahl der Wohnungsunternehmen, deren Flächen hauptsächlich innerhalb des Berliner Rings in der Westhälfte liegen. Hinzu tritt eine Vielzahl von großen Eigentümergemeinschaften – ebenfalls größtenteils innerhalb der Ringstraße. Wohnungsunternehmen und große Eigentümergemeinschaften stellen in ihren bis zu 21 Vollgeschossen zählenden Geschosswohnungsgebäuden den Löwenanteil der Wohnungen in Waldhäuser-Ost. Die sonstigen Wohnbau- und gewerblichen Grundstücke gehören jeweils einzelnen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Universitätsstadt Tübingen

Der größte Grundstückseigentümer ist die Universitätsstadt Tübingen zusammen mit den städtischen Betrieben. Zu den städtischen Grundstücksflächen zählen:

- die öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen)
- die Grundstücke mit öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, mit Ausnahme der Waldorfschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Hallenbad, Spielplatz an den Römergräbern)

- die Flächen der Sportanlage Holderfeld, die von der Universitätsstadt Tübingen teilweise als Erbbaurechtsflächen, teilweise per Grundstücksmietvertrag an die Reitgesellschaft Tübingen und den SSC Tübingen übertragen sind.

Darüber hinausgehende bauliche Erweiterungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Stadt bleiben auf diese Flächen beschränkt.

Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim und Land Baden-Württemberg

Einen Sonderfall bilden die Flurstücke im Areal des Studierendendorfes, die dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen, gehören. Die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke wurden vom Land in Form von Erbbaurechten an folgende Erbbaurechtsnehmer vergeben:

- Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim: Gebäude Fichtenweg 1-27 und Fichtenweg 12-28

- Professor-Rebel-Haus-Studentenwohnheim e. V.: Gebäude Fichtenweg 6, 6/1

Im Bereich Haußerstraße hat das Land ein weiteres Grundstück, das an folgenden Erbbaurechtsnehmer verpachtet ist:

- Vonovia Immobilienservice GmbH, 44784 Bochum, ehemals Süddeutsche Wohnen GmbH: Gebäude Haußerstraße 146, 146/1

Wohnungsunternehmen

Die acht im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen (inkl. Professor-Rebel-Haus Studentenwohnheim e.V.) besitzen insgesamt 591 Wohnungen in Waldhäuser-Ost. Die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen

werden in den Kapiteln 3.1.3 und 8.3. aufgegriffen. Folgende Wohnungsunternehmen sind im Untersuchungsgebiet vertreten:

Baden-Württembergische Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, Tübingen

Die Versorgungsanstalt ist Eigentümerin der Gebäude Ahornweg 2/2 mit 14 Wohnungen und 2/3 mit 19 Wohnungen, Flst.-Nr. 9199. Die Gebäude wurden 1989 errichtet. Die 33 Mietwohnungen wurden nicht öffentlich gefördert und sind nicht mietgebunden. Sie teilen sich auf in:

- Wohnungen bis ca. 65 qm: 15
- Wohnungen bis ca. 85 qm: 15
- Wohnungen bis ca. 100 qm: 3

Die Parkierung erfolgt in 41 TG-Stellplätzen auf zwei Ebenen sowie 10 offenen, ebenerdigen Stellplätzen.

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen

Die GSW ist Eigentümerin des Gebäudes Weidenweg 2, Flst.Nr. 9109, Baujahr 1972. Die 69 Mietwohnungen teilen sich auf in:

- 2,5 Zi-Wohnungen: 28
- 3,5 Zi-Wohnungen: 28
- 4,5 Zi-Wohnungen: 13

Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Belegung wird durch die Bindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eingeschränkt. Die Parkierung erfolgt in 46 TG-Einzelboxen und 33 offenen, ebenerdigen Stellplätzen (zusammen 79 Stellplätze).

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Tübingen

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin folgender Gebäude mit Baujahr 1972:

- Ulmenweg 14, 16, 18, Flst.Nr. 9118, mit 24 Wohnungen
- Weidenweg 6, 8, 10, Flst.Nr. 9442, mit 42 Wohnungen
- Weißdornweg 9, 11, 13, 15, Flst.Nr. 9442, mit 71 Wohnungen
- Weißdornweg 14, Flst.Nr. 9156, mit 3 Wohnungen (Teileigentum)

Die 140 Mietwohnungen teilen sich auf in:

- Ulmenweg: 24 Wohnungen zwischen ca. 67 und 94 qm
- Weidenweg: 42 Wohnungen zwischen ca. 67 und 94 qm
- Weißdornweg: 71 Wohnungen zwischen ca. 65 und 94 qm
- Weißdornweg 14: 3 Wohnungen zwischen 46 und 50 qm

Mit Ausnahme der 3 Wohnungen im Weißdornweg sind alle Wohnungen öffentlich gefördert mit einer Belegungsbindung bis 31.12.2055. Die Zahl der Stellplätze reicht aus. Die Tiefgaragen Weißdornweg 1, 3 werden von der GWG und GSW gemeinsam genutzt.

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen ist Eigentümerin der Gebäude mit Baujahr 1972:

- Weidenweg 14-20, Flst.Nr. 9117, mit 71 Wohnungen
- Weißdornweg 17 - 21, Flst.Nr. 9116, mit 30 Wohnungen

Die 101 Mietwohnungen teilen sich auf in:

- Weidenweg 14-20: 71 Wohnungen zwischen 67 und 94 qm
- Weißdornweg 17 - 21: 30 Wohnungen zwischen 67 und 94 qm

Die 101 Mietwohnungen sind mit Ausnahme von einer freifinanzierten Wohnung öffentlich gefördert mit einer Belegungsbindung bis 01.01.2051. Die Parkierung mit 113 Stellplätzen erfolgt in:

- Weißdornweg 17-21: 25 Pachtiefgaragenplätze GWG Weißdornweg 7, 48 Tiefgaragenplätze und 14 offene Stellplätze
- Weidenweg 14-20: 17 offene Stellplätze, 20 offene Stellplätze im Ulmenweg

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG, Tübingen

Der Postbaugenossenschaft Tübingen gehören folgende Gebäude mit Baujahr 1972 :

- Ulmenweg 6-10, Flst.Nr. 9121, mit 36 Wohnungen im Eigentum
- Tannenweg 8-12, Flst.Nr. 9167, mit 19 Wohnungen in Privateigentum, Verwaltung durch die Postbaugenossenschaft

Die 55 Wohnungen teilen sich auf in:

- Ulmenweg 6-10: 36 Wohnungen zwischen 67 und 94 qm
- Tannenweg 8-12: 19 Wohnungen zwischen 67 und 94 qm

Alle Wohnungen wurden öffentlich gefördert, sind aber aus der Belegungs- und Mietpreisbindung herausgefallen. Die Parkierung erfolgt in:

- Ulmenweg in 36 Tiefgaragenplätzen und 16 offenen Stellplätzen
- Tannenweg in offenen Stellplätzen in ausreichender Zahl

Professor-Rebel-Haus Studentenwohnheim e.V./ Land Baden-Württemberg, Tübingen

Das Professor-Rebel-Haus Studentenwohnheim e.V. ist Eigentümer des Gebäudes Fichtenweg 6, Flst.Nr. 9134, Baujahr 1975 mit 49 Mietwohnungen. Das Gebäude wurde 1992 um einen Anbau mit 9 Mietwohnungen ergänzt. Die 58 Wohnungen teilen sich auf in 1-Zi-Wohnungen mit 35 qm und 3-Zi-Wohnungen mit 54 qm. Die Wohnungen wurden nicht öffentlich gefördert. Die Parkierung erfolgt in zwei Parkdecks mit 40 - 50 offenen Stellplätzen.

Vonovia Immobilienservice GmbH, Bochum/ Heidenheim

Die Vonovia Immobilienservice GmbH ist Eigentümerin des Gebäudes Haußerstraße 146, Flst.Nr. 1180, mit Baujahr 1961. Erbbaurechtgeber ist das Land Baden-Württemberg. Die 24 Wohnungen mit jeweils 96 qm wurden öffentlich gefördert. Die Belegungs- und Preisbindung läuft am 31.12.2025 aus. Es stehen 26 offene Stellplätze zur Verfügung.

Wohnimmobilien GmbH & Co. KG der Württembergischen Lebensversicherung, Stuttgart

Die Gesellschaft ist Eigentümerin von 111 Mietwohnungen zwischen 39 und 110 qm im Quartier Schafbrühl, Berliner Ring 39 - 73, Flst.Nr. 9131. Die Wohngebäude im Quartier Schafbrühl wurden 1985 errichtet, die Wohnungen wurden nicht öffentlich gefördert. Die Parkierung erfolgt in 10 Garagen, 36 überdachten Stellplätzen und 18 offenen Stellplätzen. Weitere Stellplätze stehen auf dem Flst.Nr. 9133, Lehrerparkplatz der Geschwister-Scholl-Schule, über Grunddienstbarkeiten zur Verfügung.

Eigentümergeinschaften

Die Wohnbaugrundstücke der großen Eigentümergeinschaften mit ihren Geschosswohnungsbauten konzentrieren sich innerhalb des Berliner Rings im Norden und im Osten sowie außerhalb der Ringstraße in den östlich angrenzenden Quartieren, im Süden am Ahornweg und südlich des Nordrings (Haußerstraße).

Das Einkaufszentrum am südlichen Berliner Ring gehört einer Eigentümergeinschaft. Umfassende Veränderungen wie eine Neuentwicklung oder der Verkauf der

Immobilie erfordern einen einstimmigen Beschluss der Eigentümergeinschaft, was bislang eine Entwicklung gehemmt hat.

Generell ist die Mitwirkung an der Sanierung (umfassende Modernisierung, Herstellung von Barrierefreiheit) bei Eigentümergeinschaften in der Regel sehr eingeschränkt, da entsprechende Mehrheitsbeschlüsse bis hin zur Einstimmigkeit (z.B. im Fall des Einkaufszentrums) oft sehr schwer bzw. gar nicht zu erzielen sind.

Sonstige private Eigentümerinnen und Eigentümer

Jeweils einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer, zu denen auch Ehepaare und Erbengemeinschaften zählen, gehören die Parzellen, die mit Reihenhäusern innerhalb des Rings sowie mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

außerhalb des Rings bebaut sind. Maßnahmen (Modernisierung, energetische Sanierung) bleiben jeweils auf die einzelne Parzelle beschränkt. Das Gelände der Waldorfschule ist im Eigentum des Schulträgers.

Tropenlinik

Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 1660/1 und 1660/6 sowie Teilflächen (Hackersteige, grüner Hang) der Flst.Nr. 1377/2 ist der Verein Difäm – Deutsches Institut für Ärztliche Mission e. V.. Geplante Maßnahmen bestehen in der

Sanierung und Umnutzung des Altbaus (Einbau von 43 altengerechten Wohnungen mit haushaltsnahen Diensten) und dem Bau eines Hospizgebäudes.

3.1.2. Nutzung der Gebäude und Grundstücke (siehe Plan 03 Nutzung der Gebäude und Grundstücke)

Bereits dem ursprünglichen Planungskonzept von Waldhäuser-Ost aus den 1960er-Jahren lag die Vorstellung einer vielfältigen Bebauungs- und Eigentümerstruktur im Interesse einer stark durchmischten Bevölkerung zugrunde. Entsprechend bunt stellt sich die Patchworkstruktur der Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet dar. Von Bedeutung ist die Eigentumsstruktur im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Grundstücken zur Durchführung städtebaulicher und sozialer Stadterneuerungsmaßnahmen.

Auffällig ist die Vielzahl der Wohnungsunternehmen, deren Flächen hauptsächlich innerhalb des Berliner Rings in der Westhälfte liegen. Hinzu tritt eine Vielzahl von großen Eigentümergeinschaften – ebenfalls größtenteils innerhalb der Ringstraße. Wohnungsunternehmen und große Eigentümergeinschaften stellen in ihren bis zu 21 Vollgeschossen zählenden Geschosswohnungsgebäuden den Löwenanteil der Wohnungen in Waldhäuser-Ost. Die sonstigen Wohnbau- und gewerblichen Grundstücke gehören jeweils einzelnen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Wohnen

In Waldhäuser-Ost ist Wohnen die vorherrschende Nutzungsart. Entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption „Trennung der Funktionen“ sind die unterschiedlichen Nutzungsarten in einzelnen, deutlich abgegrenzten, monofunktionalen Quartieren untergebracht. Lediglich im Süden des zentralen Bereichs innerhalb des Berliner Rings findet sich ein Gemenge von Funktionen: Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistung), öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule,

Kita, Hallenbad, evangelisches Gemeindezentrum) und Wohnen – überwiegend in jeweils eigenen Gebäuden. Im Einkaufszentrum logieren als Ausnahme der Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost und die Kleinkindergruppe Idefix. Auch befinden sich in den Wohngebäuden vereinzelt und über das Gebiet verteilt Dienstleistungsnutzungen (Arztpraxen, Physiotherapie, Fahrradladen). Gleichwertig gemischt genutzte Gebäude gibt es nicht.

Das Studierendendorf

Dieser Bereich weist mit den Wohngemeinschaften (Einzelzimmer und Gemeinschaftsbereich) eine Sonderwohnform auf. Es bietet auf einer Fläche von ca. 7 ha aktuell ca. 1.800 Studenten Wohnraum.

„[. . .] Das im Süden mit einer Fußgängerbrücke über den Ring an die Siedlung angeschlossene - aber nicht integrierte - Studentendorf [. . .] bildet einen Sonderbereich. Die von einem Studentendorf dieser Größe ausgehenden kommunikativen Aktivitäten können [. . .] dem Zentral-

bereich nicht zugänglich gemacht werden. Dem Zentrum werden die Studenten über die Brücke lediglich als Käufer oder Parkplatzbenutzer zugeführt. Eine bessere Anbindung und Orientierung des Studentenzentrums zum Zentrum hätte einerseits die stark introvertierte Erscheinung des Studentendorfs gemindert und andererseits zur Belegung des Zentrums der Gesamtanlage beigetragen“ (Quelle: Werkbericht Tübingen Waldhäuser-Ost 1; Herausgeber Neue Heimat Hamburg; 1976; Fundort Stadtarchiv Tübingen, Signatur A598/559).

Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Waldhäuser-Ost (ohne Studierendendorf und Bereich Haußerstraße) betrug 1.973 im Jahr 2011 (Quelle: Zensus 2011) und hat sich seither nicht verändert. Die Wohnungsbelegungsdichte liegt, bezogen auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2017, bei ca. 1,65 Einwohner je Wohneinheit, innerhalb des Berliner Rings beträgt der Wert 2,11 Personen je Wohneinheit. Die Differenz weist auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen hin. Liegen die prozentualen Anteile an Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern sowohl innerhalb des Berliner Rings mit 33,6% als auch im restlichen Untersuchungsgebiet (ohne Bereich Haußerstraße und Studierendendorf) mit 33,1% noch nahezu gleich auf, so weisen innerhalb des Berliner Rings 26,2% der Wohnungen 5 und mehr Zimmer auf, während im restlichen Untersuchungsgebiet (ohne Bereich Haußerstraße und Studierendendorf) dieser Wert bei 34,5% liegt (Quellen: Sozialkonzeption Weeber+Partner Juni 2015, Sozialstrukturanalyse Büro Stadtberatung Juni 2018).

Im Stadtteil Waldhäuser-Ost stellt sich die Wohnungssituation wie folgt dar:

- große Nachfrage nach Wohnungen für Geringverdiener, Alleinerziehende, Geflüchtete, Migranten
- Nachfrage von Senioren nach kleinen, barrierefreien Wohnungen, ggf. mit Betreuungsangebot
- Nachfragedruck von Studierenden: Als Wohngemeinschaften mit der Bereitschaft zur Zahlung hoher Mieten belegen sie oftmals große Wohnungen und verdrängen damit Familien vom Wohnungsmarkt.
- Viele alteingesessene ältere Eigentümerinnen und Eigentümer (Einzelpersonen, Paare) wollen in ihren oftmals großen Wohnungen, vorrangig aber in ihrem angestammten Wohngebiet, verbleiben.

Entsprechend ist vor allem innerhalb des Berliner Rings einerseits ein Bedarf nach größeren, familiengerechten Wohnungen zu verzeichnen, andererseits gibt es einen großen Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen, die in Waldhäuser-Ost bleiben wollen: kleine, barrierefreie Wohnungen, ggf. mit ambulanter Betreuung (Service-Wohnen), aber auch mit Tagespflege, stationärer Pflege, Wohnungen für Pflege-WGs.

Dominanz der Privatheit, fehlendes Stadtleben

Die Größe und Weitläufigkeit des Gebiets mit seiner netzartigen Siedlungsstruktur führen zu einer flächigen Verteilung der Nutzerinnen und Nutzer im öffentlichen Raum. Ein wahrnehmbarer räumlich-baulich verdichteter und gestalteter funktioneller Mittelpunkt, ein Treffpunkt und

Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner, fehlt. Die Privatheit, d.h., das auf die Wohnung (mit Balkon) beschränkte Wohnen, dominiert zu Ungunsten der Öffentlichkeit, sprich, einer sicht- und spürbaren Nutzung der öffentlichen Räume und der Belebtheit des Stadtteils.

Nahversorgung

Die beiden Nahversorgungsschwerpunkte Einkaufszentrum am Berliner Ring und Tübinger Markthalle am Vogelbeerweg sichern die Versorgung des Untersuchungsgebiets für den täglichen Bedarf. Sie stellen Verdichtungsbereiche mit hoher Nutzungsdichte, Nutzerfrequenz und Verflechtungen dar, weisen aber gleichzeitig funktionelle und gestalterische Mängel auf.

Das **Einkaufszentrum** wird gleichermaßen von den Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb und außerhalb des Berliner Rings, als auch von den Studierenden frequentiert und bildet aufgrund seiner Warenpalette und günstiger Preise den Nahversorgungsschwerpunkt. Im Februar 2018 sind vier Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.010m² angesiedelt. Dabei wurden sechs zentrenergänzende Funktionen dokumentiert sowie der Leerstand einer Fläche (Quelle: Einzelhandelskonzept Tübingen, Stadt+Handel, Februar 2018).

Ursprünglich als urbaner Stadtteilmittelpunkt konzipiert, kann das Einkaufszentrum in seinem aktuellen Zustand diese Funktion nicht (mehr) erfüllen. Dies liegt u.a. an

- dem schlechten Erscheinungsbild: abweisende Betonarchitektur, fehlende Nutzungen mit Außenwirkung; kaum nach außen wirkende Ladenzeile im OG mit Erschließung über eine zugige Treppe und einen versteckt liegenden Aufzug (eingeschränkte Barrierefreiheit);
- der fehlenden Aufenthaltsqualität: versiegeltes Vorfeld mit Parkierung und Andienung, dunkler, unattraktiver Zugang der SB-Märkte auf der Parkierungsebene; in Nordlage hinter dem Gebäude verborgen liegender

Platz mit fehlender Außenwirkung, eingeschränkter Zugänglichkeit (u.a. steile Wege, fehlende Rolltreppe), unattraktiver Gestaltung, eingeschränkter Nutzbarkeit durch große, mittig im Platzraum gelegene Baumhochbeete und ständiger Luftbewegung (Zugangsöffnung im Gebäude mit Düsenwirkung, Aufwindsog des nahen Hochhauses)

- funktionelle Mängel: Abwanderung von Läden (Apotheke, Drogerie, Obst- u. Gemüsehändler, Blumenladen, Metzger), sonstigen Dienstleistern, u.a. Post, Fahrschule und Gastronomie (Cafe, Bistro).

Die Polizeistation wird nur noch über eine telefonische Verbindung vom Innenstadttrevier aus betrieben. Der Leerstand und die Einschränkung des Nahversorgungsangebots im Verbund mit der Veränderung des Kaufverhaltens (Internet) sowie die spürbare Konkurrenz durch die Tübinger Markthalle führen zu einem weiteren Attraktivitätsverlust des Einkaufszentrums.

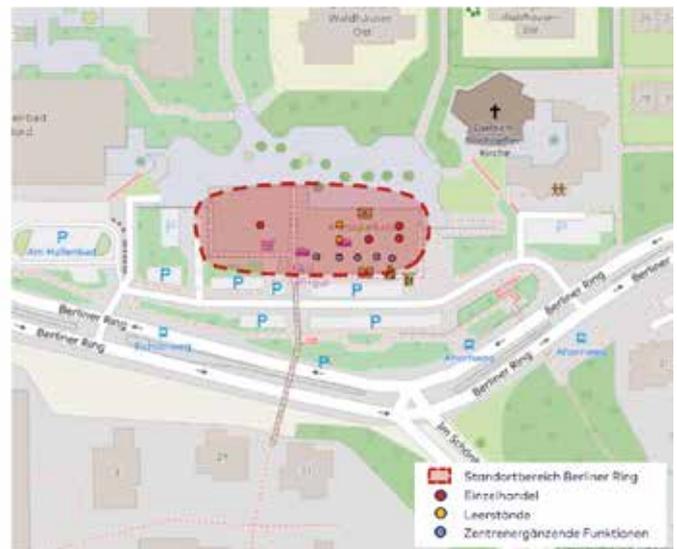
Einer Aufwertung und Attraktivierung des Gebäudes (Sanierung/Modernisierung, Umbau, Aufstockung) stehen bautechnische Hindernisse wie fehlende Brandabschnitte, nicht ausreichende Statik sowie eigentumsrechtliche Hindernisse wie die Notwendigkeit einstimmiger Beschlüsse der Eigentümer entgegen. Auch erschweren Größe und Zuschnitt des Grundstücks, das im Westen direkt an das Hallenbadgebäude, im Norden an die Schul- und Kirchengrundstücke und im Süden an den Berliner Ring grenzt, die Umsetzung städtebaulich wünschenswerter Aufwertungsmaßnahmen der Grundstücksfreiflächen an der Schnittstelle zu den öffentlichen Flächen.

Standortbereich Berliner Ring

	2018
Anzahl der Betriebe*	4
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	1.010
Zentrenergänzende Funktionen	6
Anzahl der erfassten Leerstände	1

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet.

- strukturprägend nah & gut, Treff 3000 + Bäcker + ZeF
- gute städtebauliche Integration, Versorgungsfunktion Waldhäuser Ost
- erkennbarer Sanierungsbedarf (Immobilie)
- geringes Standortgewicht (VKF)
- keine marktgerechte Aufstellung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundriss: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL, Vor-Ort-Erkundung Stadt - Handel 2/2018.

Abb. 25: Nahversorgungssituation Standortbereich Berliner Ring (Quelle: Einzelhandelskonzept Universitätsstadt Tübingen, Stand: Juli 2018, Büro STADT+HANDEL)

Das Versorgungszentrum **Tübinger Markthalle** im Bereich Vogelbeerweg bietet eine große Auswahl an Bio-Produkten sowie ausreichend ebenerdige Parkplätze (im Gegensatz zur Innenstadt) und zieht deshalb viele Kundinnen und Kunden aus dem Tübinger Stadtgebiet an. Insgesamt sind dort sechs Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 730m² angesiedelt. Es wurden fünf zentrenergänzende Funktionen dokumentiert und keine Leerstände (Quelle: Einzelhandelskonzept Tübingen, Stadt+Handel, Februar 2018). Die Markthalle weist eine besondere Atmosphäre auf und bietet Nutzungen und

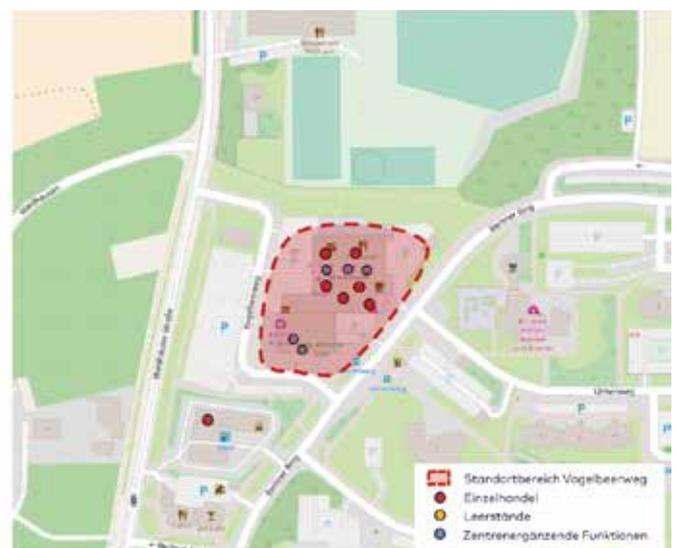
Funktionen, die nicht nur dem alltäglichen Einkaufen dienen (Treffpunkt, Aufenthalt, Bio-Sortimente, die über die Angebote eines großen Supermarkts hinausgehen). Der Standort hat eine besondere Funktion als Nahversorgungsstandort und als Betonung des wichtigen Stadtteileneingangs von der Waldhäuser Straße kommend. Das Gebäude neueren Datums weist mit seinem kleinen, schmalen Gastronomiefreibereich und der rückwärtigen Erschließung über den Parkplatz ebenfalls städtebauliche Schwachstellen auf. Zusätzlich wird der Standort durch den dichten Busverkehr belastet.

Standortbereich Vogelbeerweg

	2018
Anzahl der Betriebe*	6
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	730
Zentrenergänzende Funktionen	5
Anzahl der erfassten Leerstände	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet.

- strukturprägend Markthalle + Bäcker, Metzger, Apotheke, Optiker/Akustiker, Post + ZeF
- Versorgungsfunktion Waldhäuser Ost -> Typischer Nahversorgungsstandort
- geringes Standortgewicht (VKF)
- funktionierender Standort



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundriss: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL, Vor-Ort-Erkundung Stadt - Handel 2/2018.

Abb. 26: Nahversorgungssituation Standortbereich Vogelbeerweg (Quelle: Einzelhandelskonzept Universitätsstadt Tübingen, Stand: Juli 2018, Büro STADT+HANDEL)

Die Angebotsstruktur beider Nahversorgungsstandorte ist kombiniert zu betrachten: Die Grundversorgung erfolgt im Einkaufszentrum Berliner Ring 20. Die Markthalle

hält ein ergänzendes Angebot mit einer über den Stadtteil hinausgehenden Bedeutung bereit.

Gemeinbedarf

Waldhäuser-Ost weist mit der Geschwister-Scholl-Schule mit Stadtteilbibliothek und Jugendforum und der Waldorfschule, die jeweils eigene Nutzungszellen bilden, sowie dem Hallenbad nordwestlich des Einkaufszentrums für ganz Tübingen bedeutsame Einrichtungen auf, die in großem Umfang auch von stadteilfremden Nutzerinnen und Nutzern aufgesucht werden.

Stadtteilbibliothek und Jugendforum sind ins Schulgebäude der Geschwister-Scholl-Schule integriert und lassen dadurch eine Außenwirkung in den Stadtteil hinein vermischen. Der Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost als wichtiges Informations- und Begegnungszentrum ist im Einkaufszentrum auf der oberen Ebene untergekommen und leidet unter erheblichem Raumangel. Vor allem der Betrieb als Mensa mit dem Mittagstisch für die Kinder der Grundschule muss aus Platzmangel in drei Schichten abgewickelt werden.

Die Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder ist ausreichend, wenn auch einige, wie die Grundschule Winkelwiese und das städtische Kinderhaus nördlich der Grundschule, den aktuellen Anforderungen (Raumangebot, Bildungskonzept) nicht mehr entsprechen und erhebliche bauliche Mängel aufweisen. Die Grundschule ist ab dem Schuljahr 2018/2019 an beiden Standorten eine Ganztageschule in Wahlform an drei Tagen in der Woche (mit 8 Zeitstunden). Im Bereich der Abteilung Waldhäuser-Ost entsteht hierdurch ggfs. Erweiterungs-/Anpassungsbedarf im Hinblick auf die der Schule zur Verfügung stehenden Flächen.

Eine ausführliche, über die bauliche Komponente hinausgehende Analyse, findet sich in der sozialplanerischen Bestandsaufnahme (Kapitel 3.3).



Abb. 27: Eingang zum Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost



Abb. 28: Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost, Standort Weißdornweg

Sport- und Freizeitanlage Holderfeld

Das große Gelände im Norden des Untersuchungsgebiets wird von den Gebäuden (Ställe, Gaststätte) und Anlagen (Dressur- und Turnierplätze, Aufreitflächen) der Reitgesellschaft Tübingen dominiert. Es sind vier Tennisplätze vorhanden, die von der TSG Tübingen, dem SV 03 Tübingen, dem Post-SV und dem TC Tübingen betrieben werden, der Sportplatz des SSC Tübingen, ein für die Allgemeinheit zugänglicher Kunstrasensportplatz sowie die Kleingartenanlage im Osten. Seit kurzem bieten zwei Wohngebäude an der Waldhäuser Straße Wohnraum für Geflüchtete.

Alle Einrichtungen werden sehr gut angenommen, die Anlagen der Reitgesellschaft Tübingen werden stark von Menschen aus Tübingen und Umgebung besucht und genutzt. Die Sport- und Freizeitanlage weist allerdings funktionale

und gestalterische Mängel bei der Erschließung auf. Dies gilt für den unbefestigten Einfahrtsbereich an der Waldhäuser Straße und die ungeordnete, provisorische Parkierung sowie den Fußweg westlich der Waldorfschule aus dem Stadtteil kommend (fehlende Beleuchtung und Einsehbarkeit, geringe Breite). Auch bedarf der Kunstrasenbelag des öffentlichen Sportplatzes dringend einer Erneuerung.

Das vielfältige Sportangebot wird außerhalb des Sportgeländes ergänzt durch das Hallenbad Nord und dem Waldsportpfad, der zum Joggen oder für Biking-Touren geeignet ist.

Eine ausführliche Analyse dieses Bereichs findet sich in der sozialplanerischen Bestandsaufnahme (Kapitel 3.3).

Gewerbe und Dienstleistung

Auch die weitgehende Beschränkung von Nichtwohn- und gewerblichen Nutzungen auf Nahversorgungsbetriebe (Einkaufen: Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Apotheke), Versorgungsdienstleistungen wie Arztpraxen, Architekturbüro, Friseur, Bankfilialen, Hörgerätebedarf, Elektroservice, Fitnessstudio, Karateschule, Post, Tankstelle) sowie einige gastronomische Betriebe (Restaurant, Bistrotimbiss, Bar) ist dem städtebaulichen Leitbild aus den 1970er-Jahren geschuldet.

Für das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wurde im Bebauungsplan eine kleine Misch-

gebietszelle zwischen dem Wohnquartier Schafbrühl und der Sportanlage Holderfeld festgesetzt. Entstanden ist ein wohnverträgliches Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung mit dem Nahversorgungsschwerpunkt Tübinger Markthalle, einem Gebäude mit Versorgungsdienstleistungen, einer Tankstelle und wenigen gastronomischen Betrieben (siehe Plan). Handwerkerdienstleistungen müssen von außerhalb des Untersuchungsgebiets mit den entsprechenden Wegzeiten angefordert werden. Dementsprechend ist die Anzahl an Arbeitsplätzen, gemessen an der Einwohnerzahl, gering. Standorte für weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Wissenschafts- und Technologiepark Reutlingen-Tübingen

Aktuell sind im TTR ca. 700 bis 1000 Mitarbeiter beschäftigt, final werden bis zu rund 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erwartet. Im Zuge der Führung der geplanten Regionalstadtbahn über den Nordring in das Untersuchungsgebiet könnte eine Brücke über den Nordring auch für Fußgänger und Radfahrer entstehen (siehe Kap. 5.4.2). Damit wäre neben der Bahnverbindung auch wechselseitig die schnelle Erreichbarkeit von Wissenschafts- und Technologiepark und Waldhäuser-Ost zu Fuß und mit dem Fahrrad gewährleistet. Bisher stellt die Waldhäuser Straße die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten dar. Allerdings macht ein fehlender Fuß- und Radweg ihre Nutzung unattraktiv. Kurzfristig ist im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept die Neugestaltung der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und des anschließenden Straßenabschnitts der Waldhäuser

Straße samt Zufahrt zum Berliner Ring als Maßnahme mit 1. Priorität enthalten.

Aus der engen wechselseitigen Beziehung zwischen Waldhäuser-Ost und dem Wissenschafts- und Technologiepark an der Oberen Viehweide können u.a. folgende Effekte entstehen:

- Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen in fußläufiger Entfernung zu Waldhäuser-Ost
- erhöhte Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnungen im Untersuchungsgebiet
- erhöhter Bedarf an Kita-Plätzen
- erhöhte Anforderungen an die Nahversorgung
- Nachfrage nach qualitativ hochwertigen gastronomischen Angeboten sowie Freizeitangeboten
- Stärkung des positiven Images von Waldhäuser-Ost

Die Tropenklinik

Der Bereich des Areals der Tropenklinik westlich des Hackersteigles und westlich des Fußwegs zur Straße Im Rotbad östlich des Parkhauses wird in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Der Standort liegt etwa 1,2 km von Waldhäuser-Ost südlich auf einem Hügel in Halbhöhenlage. Am 15. November 1916 wurde das Tropengenesungsheim auf Initiative von Paul Lechler eröffnet. Aufgrund abnehmender Patientenzahlen erfolgte die Umwandlung des Hauses in das Tropenheim Paul-Lechler-Krankenhaus zur Behandlung von inneren sowie tropischen Erkrankun-

gen. Ab 1954 übernahm die Klinik wesentliche Aufgaben der stationären Behandlung geriatrischer Patienten (1957 - 1959 Umbau und Erweiterung des Hauses auf 90 Betten). Nach 1994 entwickelte sich die Klinik kontinuierlich zum Akutkrankenhaus für Innere Medizin mit den Schwerpunkten Altersmedizin, Palliativmedizin und Schmerztherapie sowie Tropen- und Reisemedizin. Die 2007 gegründete Palliativeinheit wurde 2014 zu einer 10-Betten-Palliativstation zur stationären Behandlung von Patienten mit lebensverkürzenden Erkrankungen ausgebaut.



1916: Tropengenesungsheim im Bau



Tropengenesungsheim nach Fertigstellung



Lage vor den Toren der Stadt; unten die sich ausbreitende Universität

Abb. 29: Historische Aufnahmen der Tropenklinik (Quelle: Paul-Lechler-Krankenhaus)

Getreu dem Motto „Leben im Alter - Lebensräume + Generationenbrücken -“ befindet sich auf dem Gelände neben dem im Juni 2017 eröffneten Krankenhausneubau mit öffentlichem Café, ein Kindergarten auf dem Dach des Parkhauses. Auf angrenzenden Grundstücken ergänzen ein Gästehaus (17 Apartments, Hotellerie),

ein Schwesternheim (20 Plätze), ein Ambulanzgebäude und das Chefarztwohnhaus den Komplex. Geplant ist die Errichtung eines 1- bis 2-geschossigen Hospizgebäudes oberhalb des Parkhauses. Im Klinikaltbau befinden sich derzeit Räume der Verwaltung und Nebenräume für den Klinikbereich, ansonsten steht das Gebäude leer.

Wohndichte

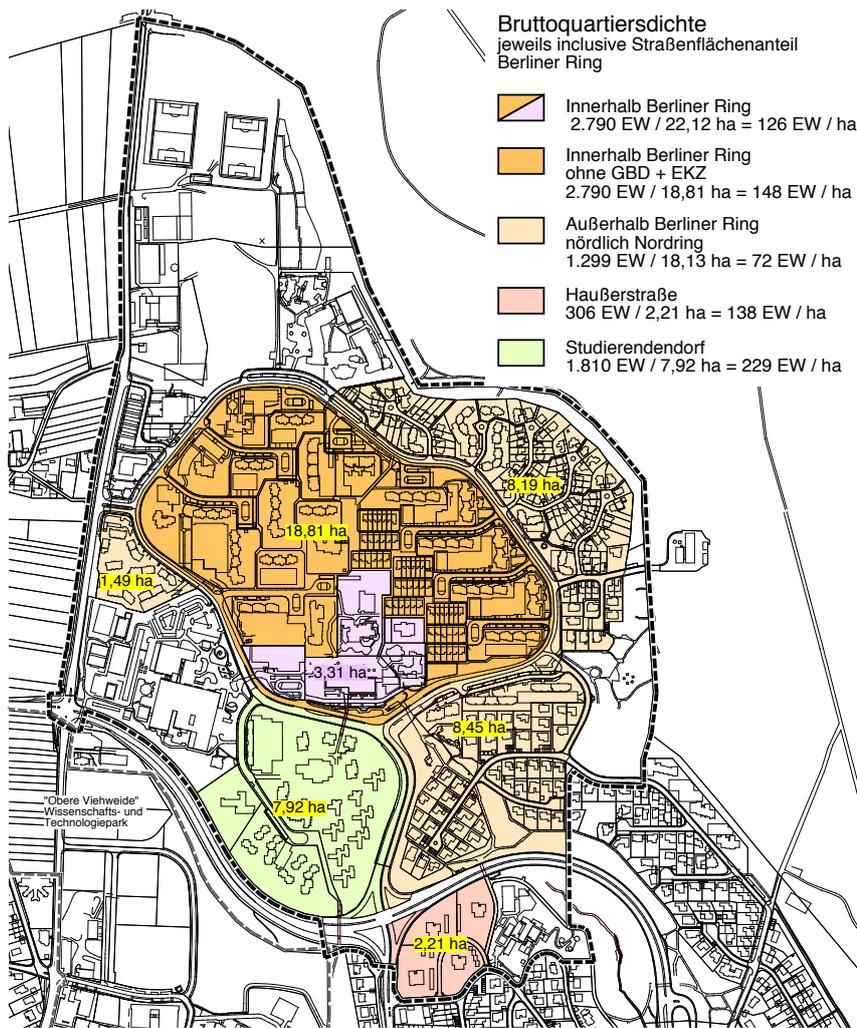
Die Aussage „unser dichtbebauter Stadtteil lässt den Bau weiterer Wohngebäude nicht zu“ gibt die subjektive Wahrnehmung vieler Bewohnerinnen und Bewohner in Waldhäuser-Ost wieder, wie das Meinungsbild aus den Befragungen und den Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung

zeigt. Eine genauere Betrachtung der Wohndichte in Form der Bruttoquartiersdichte (Nettobauflächen zuzüglich Flächen des öffentlichen Raums – Erschließung, Grünflächen) in Einwohner je ha Fläche ergibt:

Bruttoquartiersdichte	Einwohnerinnen und Einwohner	Fläche	Einwohnerinnen und Einwohner je ha
innerhalb des Berliner Rings	2.790	22,12 ha	126
innerhalb Berliner Ring ohne GBD* und EKZ**	2.790	18,81 ha	148
außerhalb Berliner Ring nördl. Nordring	1.299	18,13 ha	72
Bereich Haußerstraße	306	2,21 ha	138
Studierendendorf	1.810	7,92	229

* Gemeinbedarfseinrichtungen wie Hallenbad Nord, Grundschule, evangelisches Gemeindezentrum

** Einkaufszentrum



Innerhalb des Berliner Rings beträgt die Bruttoquartiersdichte ohne den Bereich Gemeinbedarf/Einkaufszentrum ca. 148 EW/ha und damit ca. 62% des Bereichs „Französisches Viertel“. Die Bruttoquartiersdichte im Französischen Viertel beträgt ca. 240 EW je ha. Rechnet man den Bereich Gemeinbedarf/Einkaufszentrum in Waldhäuser-Ost ein, so beträgt der Dichtewert nur noch 126EW/ha und damit mit ca. 53% etwas mehr als die Hälfte des Wertes im „Französischen Viertel“. Dennoch wird das subjektive Empfinden der Bewohnerinnen und Bewohner ernst genommen: eine bauliche Entwicklung in Waldhäuser-Ost soll mit Augenmaß und in der Diskussion mit der Bewohnerschaft erfolgen. Die letztendliche Entscheidung trifft der Gemeinderat.

Abb. 30: Bruttoquartiersdichte in Waldhäuser-Ost, unterschieden nach Teilbereichen (Quelle: Stadtgrundkarte, Daten der Universitätsstadt Tübingen, Darstellung Planungsgruppe KPS)

3.1.3. Gebäudezustand und energetische Einschätzung (siehe Plan 04 Gebäudezustand)

Die Erfassung des Gebäudezustandes erfolgte in mehreren Schritten:

- Schritt 1: Begehung vor Ort/Inaugenscheinnahme der Gebäude
- Schritt 2: Abgleich mit dem Gebäudealter
- Schritt 3: Abgleich mit den Ergebnissen der Befragungen

Erfasst wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Hauptgebäude innerhalb des Berliner Rings sowie im Gewerbegebiet Vogelbeerweg und im Bereich Haußerstraße südlich des Nordrings. Die Gebäude innerhalb des Berliner Rings und südlich des Nordrings stammen aus der Entstehungszeit des Wohngebiets in den 70er-Jahren und sind damit ca. 40 bis 45 Jahre alt. Nebengebäude (Garagen, Lager, Schuppen etc.) wurden nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht bewertet wurden die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde.

Indikatoren für die äußere Begutachtung des Gebäudezustands sind u.a. die Außenhülle (Fassaden, Dach, Sockelbereich), die Fenster sowie die Hauseingänge. Die sonstigen Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet, ohne die Schulen und die Gebäude in der Sportanlage Holderfeld, wurden summarisch beurteilt.

Die Gebäude werden gemäß folgenden Bewertungsstufen klassifiziert:

- Stufe 1 umfasst Gebäude, die nicht älter als 20 Jahre sind, und/oder bei denen umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, bzw. bei denen äußerlich kein oder nur ein geringer Handlungsbedarf erkennbar ist.
- Stufe 2 umfasst Gebäude mit leichten/mittleren Mängeln, bei denen kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind und bei denen weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

■ Zu Stufe 3 gehören Gebäude mit mittleren/erheblichen Mängeln, bei denen teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, und bei denen Instandhaltungs- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

■ Stufe 4 erfasst Gebäude mit schweren Mängeln, bei denen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erkennbar sind, und bei denen grundlegende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind (Abbruch ggf. angezeigt).

Beurteilung des Gebäudezustands

Generelle Beurteilung: Der Wohnungsbestand, vor allem innerhalb des Berliner Rings, stammt weitgehend aus der Entstehungszeit des Stadtteils (70er-, 80er-Jahre) und zeigt entsprechende Abnutzungserscheinungen. Die Instandhaltung der Gebäude und einzelne Modernisierungsmaßnahmen sind erfolgt. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht vor allem im Bereich der energetischen Sanierung. Hinzu treten oftmals nicht mehr zeitgemäße Grundrisse (u. a. Durchgangszimmer), in ei-

nigen Hochhäusern enden die Aufzüge auf dem halben Stock, oftmals bedarf es neuer Heizungsanlagen zur Anpassung an die modernisierte Fernwärmetechnik (neue Übergabestationen, neue Heizkörper wegen niedrigeren Rücklauftemperaturen). Auch bei den Wasserleitungen in den Gebäuden treten Probleme auf, sie sind mittlerweile oftmals zugesetzt und lassen nur noch geringere Wassermengen durch. Die Barrierefreiheit entspricht vielfach nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Gebäude innerhalb des Berliner Rings und südlich des Nordrings

In Stufe 1 wurden die Geschosswohnungsgebäude Ulmenweg 6-10, Ligusterweg 1-7 und das Hochhaus Weißdornweg 14 eingeordnet. Die überwiegende Mehrheit der Wohngebäude, ohne die Reihenhäuser (s.u.), sind der Stufe 2 zuzurechnen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsbedürftigkeit des Gebäude- und Wohnungsbestandes hinsichtlich der Bausubstanz sowie des Zuschnittes und der Ausstattung der Wohnungen sind demnach nicht als vorrangiges Handlungsfeld für die Sanierung auszumachen. Allerdings können private Eigentümerinnen und Eigentümer die steuerlichen Möglichkeiten bei Festsetzung eines Sanierungsgebietes nutzen.

Laut Aussagen der befragten Wohnungsunternehmen (siehe Kapitel 4.3.7) und Eigentümergemeinschaften (siehe Kapitel 4.3.8) wurde bei Unterschieden hinsichtlich Umfang und Schwerpunkt der Maßnahmen dennoch kontinuierlich in die Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen sowie in einzelne Modernisierungsmaßnahmen investiert. Die meisten Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften wollen auch künftig die Qualität ihres Gebäudebestands erhalten und schrittweise verbessern.

Auch die Gebäude der Reihenhaussiedlung Eschenweg/ Erlenweg/Eichenweg werden überwiegend der Stufe 2 zugeordnet, wenige Gebäude weisen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf (Stufe 3 und 4) auf.

Das städtische Kinderhaus innerhalb des Berliner Rings und die Grundschule Winkelwiese werden der Stufe 3 zugewiesen und aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierungsfähig. Beide Einrichtungen weisen neben baulichen Mängeln

vor allem strukturelle und funktionelle Mängel auf und sollen im Rahmen der Sanierung abgebrochen und nach neuzeitlichen pädagogischen Erkenntnissen und entsprechend dem aktuellen und geschätzten künftigen Flächen- und Raumbedarf neu errichtet werden.

Das Einkaufszentrum weist aufgrund seiner strukturellen und funktionellen Mängel (u.a. Zugänglichkeit, Erschließung) zunehmend Leerstände von Laden- und gewerblichen Flächen auf. Zusammen mit baulichen Mängeln (u.a. Brandschutz, Barrierefreiheit) und der unattraktiven Außenwirkung kann das Einkaufszentrum die ihm beim Bau des Stadtteils zugewiesene Funktion eines attraktiven Stadtteilzentrums nicht (mehr) erfüllen.

Die Auswertung der Eigentümerbefragung hinsichtlich der Einschätzung der Qualität ihrer Gebäude deckt sich weitgehend mit der Einschätzung der Bausubstanz der Verfasser auf Basis der Begehungen vor Ort, wobei die Eigentümerinnen und Eigentümer die Gebäudequalität sogar etwas kritischer gesehen haben. „Insgesamt wird die Gebäudequalität mit einem durchschnittlichen Wert von 2,3 als „gut“ bewertet. Ein Mittelwertvergleich zeigt hierbei, dass die Qualität der Einfamilien- bzw. Reihenhäuser (MW=2,0) höher eingeschätzt wird, als die der Eigentumswohnungen (MW=2,4). Auch die Qualität der Gebäude außerhalb des Berliner Rings (MW= 2,2) wird besser beurteilt als die der Gebäude innerhalb des Berliner Rings (MW= 2,4) [...]. Dies entspricht dem Baualter der Gebäude, die außerhalb des Berliner Rings jünger sind“ (Quelle: Auswertung Eigentümerbefragung Waldhäuser-Ost Mai 2018, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Planungsgruppe KPS).

Sonstige Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Mit Ausnahme der Gebäude im Studierendendorf und dem kleinen Wohnquartier südlich des Forchenwegs wurden die Gebäude außerhalb des Berliner Rings später errichtet, teilweise Mitte bis Ende der 1980er-Jahre (Schafbrühl, Neue

Äcker). Sie werden bezüglich der Modernisierung in die Stufe 2 eingeordnet, da auch die jüngeren Gebäude nicht mehr einem Neubaustandard bzw. dem Standard einer umfassenden Modernisierung entsprechen.

Energetische Einschätzung der Gebäude

Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung/Wärmeschutz) trat erstmals am 1. November 1977 als Folge des 1976 vom Bundestag beschlossenen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) in Kraft. Ziel war vor dem Hintergrund steigender Energiepreise die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen. Die Wärmeschutzverordnung wurde zweimal novelliert: Am 1. Januar 1984 trat die 2. Wärmeschutzverordnung und am 1. Januar 1995 die 3. Wärmeschutzverordnung in Kraft. Ab 1. Februar 2002 wurde sie von der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV) zu einem Vorschriftenwerk vereint, und die ebenfalls in regelmäßigen Abständen an neue, strengere Grenzwerte angepasst wird.

Da der weit überwiegende Teil der Wohngebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet vor 1977 errichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Gebäude über keinen ausreichenden, den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechenden (Aus-)Bau- und Modernisierungsstandard verfügen. Dies gilt auch für die nach dem 1. November 1977 errichteten Gebäude im Untersuchungsgebiet. Anstrengungen im Bereich der energetischen Gebäude- und Wohnungsanierung gelten deshalb als wichtiges Ziel im Untersuchungsgebiet. Auch für diese Maßnahmen können die steuerlichen Erleichterungen im Sanierungsgebiet in Anspruch genommen werden. Zu prüfen sind auch Fördermöglichkeiten im Rahmen des Sonderprogramms „Energetische Stadtsanierung“, das mit der Städtebauförderung kumulierbar ist.

Studierendendorf

Alle Gebäude, mit Ausnahme des Hochhausriegels Fichtenstraße 1.1/1.2 (Baujahr 1991) und der beiden Hochhäuser Fichtenweg 29, 31 beim Fußgängersteg (Erstbezug 1999), stammen aus der Entstehungszeit von Waldhäuser-Ost. Der gesamte Gebäudebestand wurde von 2002 bis 2010 sukzessive saniert, die drei Hochhäuser sind kernsaniert, die Dächer sind mit Solarthermieanlagen bestückt. Das Gebäude Fichtenweg 1.1/1.2 ist nicht saniert. Das Studierendendorf ist an das BELWÜ, das Internet-Netz Baden-Württemberg für Lehre und Forschung, angeschlossen, und darf nur von Studierenden benutzt werden. Derzeit wird der Saal im Gemeinschaftsgebäude saniert, die Wiedereröffnung ist im Sommer 2018 geplant. Zusätzlich wird ein neuer Tagesaufenthaltsraum eingebaut.

Die hohe Bewohnerfluktuation führt zu einer hohen Abnutzung der Gebäude und Wohnungen und zu einem permanenten Renovierungsbedarf. Aufgrund der mangelnden Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Unterkünften wird ein energiesparendes Wohnverhalten nur selten gelebt. Energieeinsparmaßnahmen sind deshalb nur durch technische Maßnahmen zu erzielen. Bei der energetischen Sanierung (u.a. Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem, kontrollierte Fensterlüftungen, Einbau Solarthermie-Flächen zur Brauchwassererwärmung) wird i. d. R. der Wert der EnEV minus 30% angestrebt, bei künftigen energetischen Maßnahmen sollen Photovoltaikanlagen eingebaut werden.

Tropenlinik

Der ca. 100 Jahre alte Altbau der Tropenlinik befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, u. a. entspricht das Gebäude nicht mehr den aktuellen Brandschutzbestimmungen. Er steht seit 2017 bis auf ein paar als Verwaltungs- und Lagerfläche genutzte Räume leer. Aufgrund der baulichen Veränderungen und Erweiterungen in jüngerer Zeit (u.a. Neubau Olga-Lechler-Saal mit 130-150 Plätzen im

Gartengeschoss) kann das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Gleichwohl soll es wegen seiner prominenten Lage an einer Hangkante über der Stadt und seiner Bauform aus städtebaulichen Gründen erhalten werden. Die übrigen Gebäude - Klinikneubau, Parkgarage mit Kindertagesstätte, Gästehaus - befinden sich in gutem baulichen Zustand.

3.1.4. Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Sportflächen (siehe Plan 05 Freiflächen und Versiegelung)

Wohnen im Grünen

Grün ist die Farbe von Waldhäuser-Ost, das „ruhige Wohnen im Grünen“ wird immer wieder als besondere Qualität des Stadtteils genannt. Dazu gehört zum einen die weitläufige, fahrverkehrsfreie Wohninsel innerhalb des Berliner Rings, geprägt von der teilweise campusartig aufgelockerten Bebauung. Die großen, begrünten Grundstücksflächen (Tiefgaragendächer), vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus, mit einem ausladenden Baumbestand werden von einem weitläufigen Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Die mehr oder weniger dicht bebauten und eingegrünten Wohnquartiere, die das Geschosswohnen in der Quartiersmitte innerhalb und außerhalb des Berliner Rings einrahmen, stärken den Gartenstadtcharakter der Siedlung.

Von außen erstrecken sich mehr oder weniger ausgeprägte, gliedernde „Grünfinger“ jeweils bis zum Berliner Ring:

- im Osten im Verlauf der Römergräber
- im Südosten südlich des Kinderhauses Ahornweg und des Bussardwegs
- im Südwesten im Verlauf des Fichtenwegs
- im Nordwesten in westlicher Verlängerung des Rotdornwegs

- im Norden zwischen Reitanlage und freier Waldorfschule sowie zwischen Freier Waldorfschule und Wohnnachbarschaft Kirschenweg

Im Wohnquartier „Neue Äcker“ bilden die straßenabgewandten Gärten gliedernde Grünräume zwischen den Nachbarschaften vom Berliner Ring bis zum Waldsaum. Die grünen Gliederungsbänder zusammen mit den begrünten Rändern am Berliner Ring und entlang des Nordrings und der Waldhäuser Straße verstärken den grünen Charakter des Stadtteils Waldhäuser-Ost zusätzlich.

Schließlich steigert die Lage von Waldhäuser-Ost am Rande der Stadt und der direkte Anschluss an den Schönbusch im Osten sowie die Erholungs- und Freizeitflächen im Norden (Sportanlagen, Kleingärten, Wald) und im Westen (freie Feldflur) den wohnungsnahen Freizeit- und Erholungswert für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Aus diesen Gründen wurde bei der städtebaulichen Konzeption des Stadtteils auf zusätzliche öffentliche Grünflächen verzichtet.

Versiegelung

Das Untersuchungsgebiet weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Voll versiegelte Flächen beschränken sich weitgehend auf die Straßen-, Wege- und ebenerdigen Parkierungs- und Wendeflächen sowie die gewerblich genutzten Grundstücke im Bereich Vogelbeerweg (Markthalle, Tankstelle, Gastronomie). Einen mehr oder weniger

großen Versiegelungsanteil weisen der Platz nördlich des Einkaufszentrums, die Freiflächen der Geschwister-Scholl-Schule, der Waldorfschule und der Grundschule Winkelwiese sowie die zentrale Aufenthaltsfläche im Studierendendorf auf.

Öffentliche Grün- und Freiräume, Spielplätze

Die vielen Geschossbauten, vor allem die vielgeschossigen Hochhäuser, setzen wegen der erforderlichen Gebäudeabstände große Grundstücke mit entsprechenden Abstandsflächen voraus. Hinzu kommt der Flächenbedarf für die groß dimensionierten Parkieranlagen. Private begrünte Grundstücksflächen und begrünte Tiefgaragen beanspruchen viel Raum, vor allem innerhalb des Berliner Rings. Gleichzeitig verleihen diese oftmals qualitativ

bepflanzten und gepflegten, zum Teil aber auch ungepflegten und vernachlässigten, Flächen dem Quartier einen großzügigen, campusartigen Raumeindruck. Auf die Anlage öffentlicher Grünflächen als Aufenthalts- und Begegnungsräume sowie von öffentlichen Spielplätzen wurde deshalb bereits bei der Planung des Stadtteils weitgehend verzichtet.

Das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Aufenthalts- und Aktionsflächen, an Kommunikationsräumen und Treffpunkten im Quartier wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern beklagt.

Neben den öffentlich zugänglichen Schulflächen mit ihren Spiel- und Freizeiteinrichtungen gibt es lediglich den öffentlichen Spielplatz auf der Grünfläche bei den Römergräbern. Dieser wurde maßgeblich von einer privaten Gruppe von Eltern mit gestaltet und gebaut. Er weist eine Reihe von Defiziten auf, wie

- periphere Lage, große Entfernung vor allem für kleine Kinder
- schlechte Zugänglichkeit, eingeschränkte Einsehbarkeit von den Erschließungsstraßen (wird von einigen Bewohnerinnen und Bewohnern jedoch auch positiv beurteilt)



Abb. 31: Private Grünfläche innerhalb des Berliner Rings

- Lage am Waldrand und im Wald (alleinige Nutzung von kleinen Kindern aus Sicherheitsaspekten nicht ratsam, Begleitung erforderlich. Positiv wird die Möglichkeit zum naturnahen Spielen beurteilt)
- teilweise veraltete und vernachlässigte Ausstattung der Aktionsflächen, Spielgeräte, Wege und Plätze
- Vandalismus, Klagen der Anwohnerinnen und Anwohner über Spielplatzlärm

Eine wichtige Forderung von Bewohnern, vor allem von jungen Eltern, ist deshalb der Bau von weiteren öffentlichen Spielplätzen, ggf. unter Einbeziehung der privaten Kleinkinderspielplätze.



Abb. 32: Einer Wohnanlage zugehöriger Kleinkinderspielplatz

Private Grün- und Freiflächen

„Anonym, nicht einladend, fehlende Gestaltung“ – so werden die privaten, überwiegend als Rasenflächen mit Büschen und Bäumen angelegten Freiflächen innerhalb des Berliner Rings von Bewohnerinnen und Bewohnern häufig charakterisiert. Die teilweise praktizierte Nutzungsunter-sagung seitens der Wohnungsunternehmen/Eigentümergeinschaften führen weitgehend zu einer Verödung der Flächen und zur fehlenden Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Flächen. Kommunikation findet – wenn überhaupt – im Bereich der Gebäudeeingänge und auf den Wegen statt.

Auch die gesetzlich geforderten Kleinkinderspielplätze auf den Grundstücken wirken aufgrund fehlender Attraktivität und mangelhaftem Zustand oftmals wenig einladend und stellenweise ungenutzt. Eine Mitnutzung der Spieleinrichtungen durch Nachbarskinder wird vonseiten der Wohnungsunternehmen und der Eigentümergemeinschaften häufig nicht gern gesehen, teilweise ist sie ausdrücklich

untersagt. Um hier einen umfassenden und tiefgehenden Einblick zu erhalten, wäre eine Differenzierung nach privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen nötig (inkl. Quantifizierung der Flächen). Dies soll bei der Bearbeitung des geplanten städtebaulichen Rahmenplans Waldhäuser-Ost erfolgen.

Von Bewohnerinnen und Bewohnern wird die Nutzung (Aufenthalt, Kommunikation, Spiel, Bewegung) der Flächen angeregt. Sie sollen mit öffentlichen Spiel- und Aktivitätspunkten im öffentlichen Raum verknüpft werden und damit insgesamt das wohnungsnahes Freizeitangebot stärken und letztendlich zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen, wozu auch die Pflege der stellenweise auswuchernden Vegetation gehört, ist die Einbindung der im Gebiet ansässigen Wohnungsunternehmen sowie der Eigentümergemeinschaften zwingend notwendig.

Wegenetz

Ein netzartiges Wegegeflecht, das sich sowohl auf städtischen Flächen teilweise auch mittels rechtlich gesicherter Gehrechte (Bebauungsplan, Grunddienstbarkeit) auf privaten Grundstücken ausbreitet, erschwert die Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Raum; öffentliche, grundstücksübergreifende Wegebeziehungen und private Erschließungswege verschmelzen miteinander. Die Folge ist eine erschwerte Orientierbarkeit, viele Bewohnerinnen und Bewohner beklagen das Fehlen von Hauptwegen, die schnell von A nach B durch den Bereich innerhalb des Berliner Rings führen. Hinzu treten weitere Mängel auf wie:

- die überwiegend geringe Breite der Wege, die eine gleichzeitige Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer erschwert bzw. unmöglich macht (z.B. im Bereich des Reihenhaushausquartiers)
- die oftmals nicht gegebene Barrierefreiheit zusammen mit schlechten, unebenen Belägen und einer mangelhaften Beleuchtung führen vor allem bei älteren und beeinträchtigten Menschen zu Unsicherheit bei der Benutzung dieser Wege
- das Zuwuchern der Wege durch Bäume, Hecken und Büsche mit der Folge einer eingeschränkten Einsehbarkeit und dem Entstehen von Angsträumen.

3.1.5. Baustruktur und Stadtbild

(siehe Plan 06)

Prägend für das Stadtbild sind die heterogene Baustruktur und die „Patchwork-Struktur“ von Waldhäuser-Ost, bestehend aus einem zentralen, vom Berliner Ring eingefassten Quartier, an das kleinere, ablesbare Wohnquartiere und sonstige Nutzungszellen (Schulen, Nahversorgung,

Sport) angelagert sind. Diese Satelliten unterscheiden sich hinsichtlich Entstehungszeit, Architektur, Struktur und Dichte der Bebauung, Geschosshöhen und teilweise der Dachformen deutlich vom zentralen Bereich.

Der **Kernbereich innerhalb des Berliner Rings** wird durch seinen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauwerken mit sechs und mehr Vollgeschossen geprägt. Insbesondere die Wohnhochhäuser stellen mit ihrer Fernsichtwirkung ein Alleinstellungsmerkmal dar. Sowohl horizontal als auch vertikal stark gegliederte Baukörper sind zugunsten einer möglichst geringen gegenseitigen Verschattung versetzt in Nordsüd- und Ostwest-Richtung angeordnet. Dadurch entstehen große begrünte Freiflächen zwischen den Gebäuden, die durch ein dichtes Wegenetz verbunden sind. Mit ihrer Gebäudeausrichtung fügen sich die Solitärbauten Einkaufszentrum, Hallenbad Nord, Grundschule, Kinderhaus und die Gebäude der evangelischen Kirche in die orthogonale Struktur der Bebauung ein.



Abb. 33: Wohnhochhaus in Waldhäuser-Ost

Eine „Störung“ des campusartigen Siedlungsgefüges stellt das **Reihenhausquartier Eschenweg, Erlenweg und Eichenweg** mit seiner dichten, ein- bis zweigeschossigen Flachdachbebauung, den kleinen, dicht eingegrünten Gärten und den schmalen Erschließungswegen mit ihrer eingeschränkten Durchlässigkeit dar. Eine Barrierewirkung und die erschwerte Anbindung an das Umfeld sind als weitere strukturelle Mängel zu sehen.



Abb. 34: Reihenhaus im Erlenweg

Im weitgehend in den 70er- und 80er Jahren errichteten **Studierendendorf**, einem campusartigen, fahrverkehrs-freien, von einem dichten Grün- und Gehölzbestand eingegrüntem Quartier, dominieren drei- bis viergeschossige Flachdachgebäude (Ausnahme: die Wohnhochhäuser Fichtenweg 1/1 und 1/2 mit 6 bis 7 Geschossen). Das Gebiet ist Einblicken von außen weitgehend entzogen und optisch im Stadteil kaum präsent. Der Dorfplatz wirkt mit seiner Betonsteinfläche, den schütterten Pflanzrabatten und der sparsamen Möblierung wenig einladend und wird seiner Treffpunkt- und Kommunikationsfunktion kaum gerecht.



Abb. 35: Luftaufnahme des Studierendendorfs

Außerhalb des Straßenrings folgen die **Wohnquartiere und Nutzungszellen** (im Uhrzeigersinn):

- Das Gelände der Geschwister-Scholl-Schule mit dem zweigeschossigen, Mitte der 1970er-Jahre in der zeit-typischen Raserarchitektur erbauten Schulgebäude.
- Die dem traditionellen Weiler Waldhausen nachempfundene, Mitte der 1980er-Jahre errichtete Öko-Wohnsiedlung Schafbrühl, die sich mit ihren zwei- bis dreigeschossigen Satteldachgebäuden deutlich von ihrer baulichen Umgebung absetzt.
- Das Gewerbegebiet am Vogelbeerweg von 1975, das mit seiner heterogenen Funktionsarchitektur (Einzelhandel, Tankstelle, Gastronomie) einen baulichen Fremdkörper im Siedlungsgefüge bildet.
- Das Sport- und Freizeitgelände Holderfeld, das sich hinter einer dichten Baumkulisse versteckt und über den Stadteil hinaus nicht wahr genommen wird.

Bedeutsam sind an diesem Standort die im Jahr 2017 bezogenen Wohngebäude für Geflüchtete an der Waldhäuser Straße.

- Die 1980 erbaute Waldorfschule mit ihrer aus dem anthroposophischen Gedankengut heraus entwickelten, architektonischen Formensprache für die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mit flach geneigten Walm- und begrünten Flachdächern.
- Das Mitte der 1980er-Jahre entstandene, einem Straßendorf nachempfundene Wohnquartier Neue Äcker mit den zweigeschossigen Satteldachgebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) und den markanten Geschosswohnungsbauten jeweils an den Einmündungen der Wohnstichstraßen.
- Die Quartiere südlich des Forchenwegs sowie beidseits des Falkenwegs mit ihrer für die 1970er-Jahre typischen teppichartigen Bebauung aus eingeschossigen Flachdachbungalows.
- Das Studierendendorf, das aus der Entsehtungszeit von Waldhäuser-Ost stammt und dessen Gebäude teilweise von 2002 bis 2010 sukzessive saniert wurden.

Die äußeren Siedlungszellen werden optisch durch den breiten Straßenraum des Berliner Rings mit seinen stellenweise sehr dichten, begleitenden Vegetationsbändern aus Buschwerk und Bäumen vom Kernbereich getrennt. Die wenigen Querungsmöglichkeiten verstärken die mangelhafte Verflechtung zusätzlich.

Durch den Nordring vom Stadtteil Waldhäuser-Ost funktional und visuell abgeschottet, liegt das kleine **Hochhausquartier Haußerstraße**, an das sich das **Gelände der Grundschule Winkelwiese** im Osten anschließt. Zwischen den beiden Arealen stellt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg mit ca. 500 m Länge die Verbindung zum Kernbereich des Stadtteils her.



Abb. 36: Quartier Haußerstraße

Einkaufszentrum

Mittlerweile als störend für das Stadtbild erweist sich das zweigeschossige Einkaufszentrum Berliner Ring 20 mit seiner überholten, abweisenden Betonarchitektur und der vorgelagerten, versiegelten Erschließungszone (siehe Kap.3.1.2).



Abb. 37: Blick auf das Einkaufszentrum

Straßenflächen Berliner Ring

Sowohl die Einfahrt vom Nordring und das Entrée des Stadtteils vor dem Einkaufszentrum weisen gravierende funktionelle und gestalterische Mängel auf (siehe Kap. 3.1.6). Die überdimensionierten öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, fehlende räumliche Fassung und aus der Fußgängerperspektive unattraktive Randfunktionen schaffen ein unwirtliches, von Verkehrsfunktionen dominiertes Areal ohne räumliche Fassung und ohne jegliche Begegnungs- und Aufenthaltsqualität, mit spärlicher Begrünung und fehlender Verschattungsmöglichkeit. Der Bereich trägt zu einem negativen Stadtteilimage bei und kann keine identitätsstiftende Wirkung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher entfalten.



Abb. 38: Breiter Straßenraum am Berliner Ring

Topografie und Grünbarrieren

Große Höhenunterschiede von der Waldorfschule bis zum Standort der Grundschule in der Winkelwiese führen zu Geländestufen und teilweise hohen Böschungen (Berliner Ring zwischen Nordring und Einkaufszentrum), die oftmals mit einem dichten Grün- und Gehölzbestand bewachsen sind. Eine durchgängige Wahrnehmung des Stadtteils von außen wird durch diese Barrieren erschwert, für Kinder und ältere Menschen können vor allem in den Abend- und Nachtstunden Angsträume entstehen. Andererseits werden sie von Anwohnerinnen und Anwohnern als Lärmschutz geschätzt



Abb. 39: Kopfsteinplasterweg innerhalb des Berliner Rings

Fazit

Das Stadtbild in Waldhäuser-Ost wird zum einen vorrangig geprägt zum einen durch die heterogene Bebauung der Einzelquartiere, die innerhalb des Berliner Rings mit der markanten Geschosswohnungsbebauung und den fernsichtwirksamen Wohntürmen ihren baulichen Höhepunkt findet. Zum anderen kennzeichnen vielfältige und ausgedehnte Grünstrukturen den Stadtteil. In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets wird die funktionale und optisch wahrnehmbare Verflechtung der einzelnen Teilquartiere durch Barrieren (Böschungen, blickdichte Vegetation, fehlende Querungsmöglichkeiten)

erschwert. Folgerichtig stehen die Themen optische und funktionelle Vernetzung der Quartiere, Barrierefreiheit und Verbesserung der Orientierung im Stadtteil bei den Verbesserungswünschen der Bewohnerinnen und Bewohner oben an.

Funktionstrennung und fehlende Nutzungsmischung bewirken vor allem im zentralen Bereich den Charakter einer Schlafstadt mit einer geringen Ausprägung von Lebendigkeit und Stadtleben im öffentlichen Raum.

Tropenlinik

Die Tropenlinik stellt ein wichtiges Beispiel für die fernsichtwirksame, solitäre Besiedlung der grünen Hanglagen Tübingens Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts dar. An solch einem prominenten Standort wurde die Tro-

penlinik errichtet. Das stadtbildprägende Gebäude soll erhalten und mit dem Bau von hochwertigen Altenwohnungen einer neuen Bestimmung zugeführt werden.

3.1.6. Erschließung und Verkehr

(siehe Plan 07 Verbindungen und Mobilität, fußläufige Erreichbarkeit)

Gemäß der städtebaulichen Leitidee „Urbanität durch Dichte und autogerechte Stadt“ (siehe Kap. 1.2.3) zeichnet sich das Verkehrs- und Erschließungskonzept durch folgende Funktionselemente aus:

- großflächig dimensionierte, ausschließlich dem motorisierten Fahrverkehr vorbehaltene Haupterschließungsstraße (Berliner Ring)
- Grundstückerschließung durch Stichstraßen mit Sammelparkplätzen, die vom Berliner Ring abzweigen
- Trennung von motorisiertem und nicht motorisierten

Verkehr innerhalb des Berliner Rings, Schaffung eines fahrverkehrsfreien Stadt- und Spielraums

Waldhäuser-Ost ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Die Entfernung zur Altstadt (ca. 3 km) und besonders die ausgeprägte Hanglage verhindern eine ausgeprägte Einbindung des Fußgänger- und Radverkehrs in die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen.

Straßennetz

Die Hauptfahrerschließung von der Kernstadt erfolgt vom Nordring über den nord-süd-gerichteten Ast und im weiteren Verlauf der Ringstraße des Berliner Rings. Als teilweise vierspurig angelegte Wohnsammelstraße nimmt dieser den Stadtteilverkehr (Individualverkehr, Busverkehr) weitgehend auf. Quer dazu zweigen als Stichstraßen ausgebildete Wohnstraßen zur Erschließung der Parkplätze und Tiefgaragen innerhalb der o. g. Quartiere und außerhalb des Berliner Rings ab. Sie sind nach Baumarten benannt und gegen den Uhrzeigersinn alphabetisch geordnet, wobei der Fichtenweg im Studierendenviertel eine Ausnahme bildet. Über einen kurzen Stich nördlich des Schafbrühls und über den Vogelbeerweg ist der Berliner Ring an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Waldhäuser Straße angebunden.

Der Berliner Ring ist, mit Ausnahme der Erschließung des Einkaufszentrums, des Hallenbads Nord, der Geschwister-Scholl-Schule und der Waldorfschule anbaufrei, d. h. über ihn werden keine privaten Baugrundstücke erschlossen. Deshalb fehlen an vielen Stellen auch Gehwege, was die Querung und die Verbindung zwischen den Quartieren innerhalb und außerhalb des Berliner Rings erschwert.

Zusätzlich wird Waldhäuser-Ost von außen über die Waldhäuser Straße mit einer Querverbindung zum Berliner Ring nördlich des Wohnquartiers Schafbrühl erschlossen. Der Straßenring Waldhäuser Straße/Vogelbeerweg/Berliner Ring und die o.g. Querverbindung bilden eine Wendeschleife für die Busse.



Abb. 40: Luftaufnahme des Berliner Rings zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf

Die Haupterschließungsstraßen sind ausschließlich dem motorisierten Fahrverkehr vorbehalten. Unterschiedliche Querungshilfen und -bauwerke für Fußgänger in Form von Unterführungen, niveaugleichen, teils ampelgesteuerten Überwegen und dem Steg vom Einkaufszentrum zum Studierendendorf tragen diesem Konzept Rechnung. Mittlerweile wurde die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf dem Berliner Ring von 50 km/h auf 30 km/h verringert, um querende Fußgänger besser zu schützen. Dennoch führen erzwungene Umwege, die eingeschränkte Barrierefreiheit der Unterführungen (Rampen zu steil, steile Treppen) und der oftmals schlechte Zustand der Fahrbahnen zu Nutzungseinschränkungen, vor allem für Nutzerinnen und Nutzer mit eingeschränkter Mobilität.



Abb. 41: Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf

Das Konzept der absoluten Dominanz des Fahrverkehrs entspricht nicht mehr den heutigen Erkenntnissen, angestrebt wird vielmehr die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmenden. Die Straße soll neben ihrer Erschließungsfunktion auch die Funktion eines Aufenthalts- und Begegnungsraums bekommen. Dies gilt in Waldhäuser-Ost insbesondere für den Straßenabschnitt, in welchem der Berliner Ring den Schwerpunktbereich mit öffentlicher

Begegnungsraums bekommen. Dies gilt in Waldhäuser-Ost insbesondere für den Straßenabschnitt, in welchem der Berliner Ring den Schwerpunktbereich mit öffentlicher

und privater Versorgung durchquert. Hier befinden sich beidseitig der Straße mit ihren unattraktiven Querungsbauwerken viele nutzungsintensive Zielorte. Die überbreite Fahrbahn und die Bündelung von Verkehrsfunktionen (Bushaltestellen, Parkierung, Anlieferung) bilden eine räumliche und funktionale Barriere und erschweren die niveaugleiche Zugänglichkeit zwischen der Geschwister-Scholl-Schule mit Stadtteilbücherei und Jugendforum und dem Bereich mit Einkaufszentrum und Hallenbad Nord.

Außerhalb des Schwerpunktbereichs mit öffentlicher und privater Versorgung weist der Berliner Ring mit seinen reduzierten Fahrbahnflächen eher den Charakter einer Wohnerschließungsstraße auf, dennoch gelten auch hier die beschriebenen Mängel wie Barrierewirkung, eingeschränkte Zugänglichkeit und Überquerbarkeit für die Fußgänger sowie fehlende Aufenthaltsqualität.

Verkehrsaufkommen

Der motorisierte Verkehr in Waldhäuser-Ost speist sich nahezu ausschließlich aus Quell-/Zielverkehr, zum einen aus dem Gebiet selbst, zum anderen aus Tübingen und Umgebung. Es gibt keinen Durchgangsverkehr.

Das für einen Zeitraum von 24 Stunden errechnete motorisierte Verkehrsaufkommen in Fahrzeugen im Zwei-Richtungsverkehr auf dem Berliner Ring, basierend auf Knotenpunktzählungen (siehe Abbildung), betrug 1980:

- auf den Zufahrten zwischen 7.327 (Südost Berliner Ring) und 5.386 (Zufahrt Waldhäuser Straße)
- südlich des Einkaufszentrums 5.267
- im Bereich Haltestelle Ahornweg 3.261
- nordwestlich Schafbrühl 4.643
- östlich Markthalle 3.380

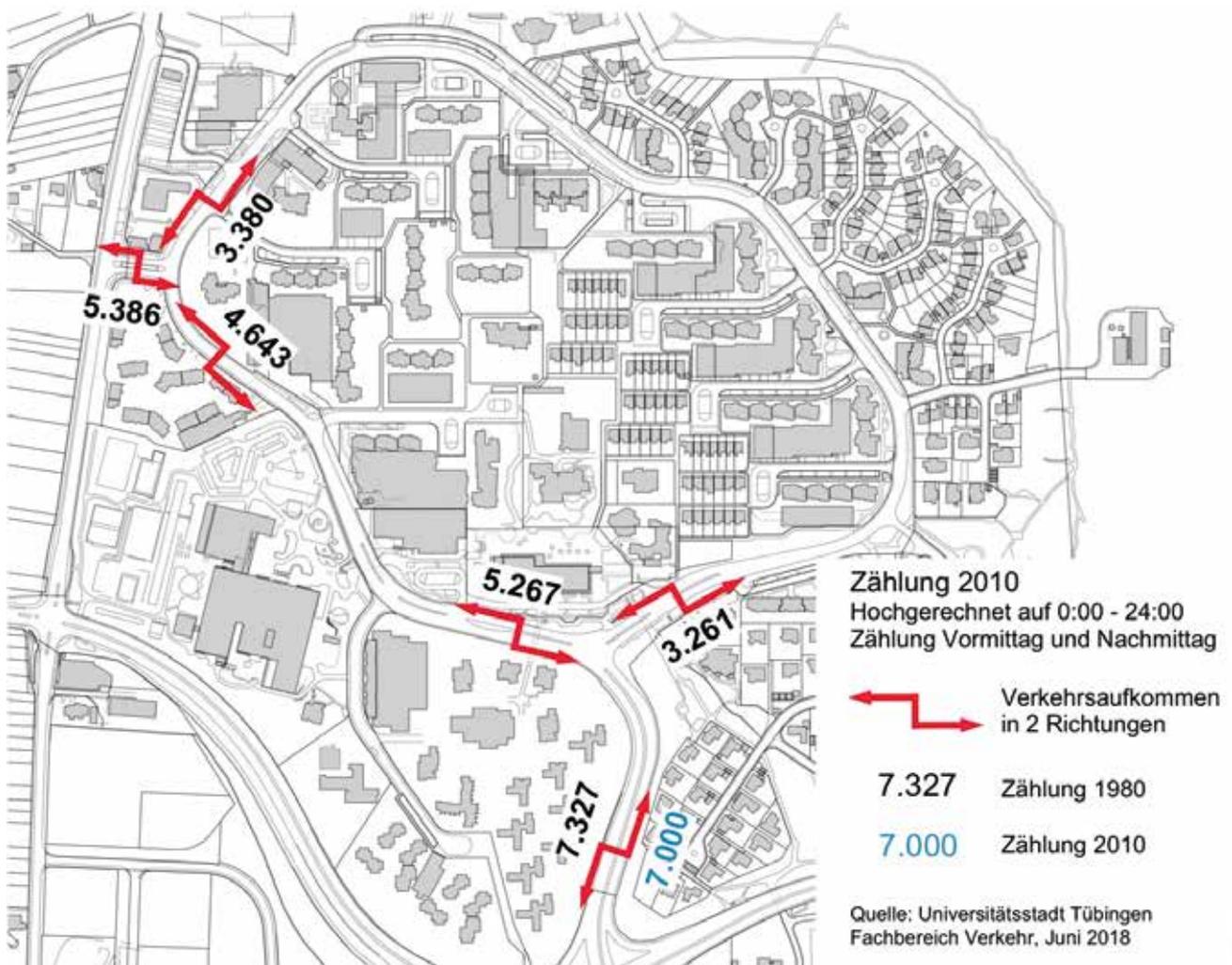


Abb. 42: Ergebnisse der Verkehrszählung (Quelle: Stadtgrundkarte, Fachbereich 73, Verkehrsplanung, Universitätsstadt Tübingen, Juni 2018)

Eine Zählung im Jahr 2010 ergab für die Zufahrt Südast Berliner Ring 7.000 Fahrzeuge. In diesen Zahlen ist der hohe Anteil des Linienbusverkehrs enthalten. Die Zahlen lassen folgende Schlüsse zu:

- Legt man den Wert von 2010 für die Zufahrt Südast Berliner Ring proportional auf die anderen Werte um, so hat der Straßenverkehr in Waldhäuser-Ost zwischen 1980 und 2010 abgenommen, neuere Zahlen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend sich bis heute fortgesetzt hat. Indizien dafür sind die fehlende Thematisierung der Höhe des Verkehrsaufkommens im Zuge der verschiedenen Befragungen und Beteiligungsveranstaltungen sowie Hinweise einiger Bewohnerinnen und Bewohner, dass sie das Auto zugunsten des gut aufgestellten öffentlichen Nahverkehrs kaum noch nutzen würden.

- Das höhere Verkehrsaufkommen in der westlichen Ringstraße resultiert aus der Massierung von nutzerintensiven Zielen – Einkaufszentrum, Geschwister-Scholl-Schule, Hallenbad Nord, Waldorfschule.
- Die Waldhäuser Straße mit dem Kurzschluss zum Berliner Ring spielt eine bedeutende Rolle bei der Fahrerschließung des Untersuchungsgebiets und kann diese Funktion problemlos erfüllen. Eine Verlagerung von Teilen des Verkehrs aus dem Berliner Ring zwischen der Zufahrt zum Parkplatz der Geschwister-Scholl-Schule und der Zufahrt von der Waldhäuser Straße erscheint gut möglich. Damit kann die Voraussetzung für die Gestaltung dieses Teilabschnitts des Berliner Rings als für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbare Zone mit Aufenthaltsqualität (Shared Space) geschaffen werden.

Fahrbahnbreite Berliner Ring

Zur Fahrbahnbreite des Berliner Rings und einer möglichen Reduzierung nimmt der Fachbereich Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Tübingen wie folgt Stellung:

- Die Breite der Straße ist aus unserer Sicht für heutige Verhältnisse überdimensioniert. Man würde auch mit einem schmaleren Querschnitt auskommen. Letztendlich kommt es auf die Anzahl an Fahrstreifen an. Vermutlich kommt man in allen Abschnitten mit einem Fahrstreifen je Richtung aus. Ein Fahrstreifen hat bei einer Erschließungssammelstraße eine Kapazität von ca. 800 bis 1000 Fahrzeugen je Stunde (das hängt auch etwas von den Knotenpunkten ab, da diese den Verkehrsfluss begrenzen). Bei je einem Fahrstreifen je Richtung ergeben sich ca. 1600 bis 2000 Fahrzeuge je Stunde in beide Richtungen.
- Wichtig wäre deshalb bei starkem Busverkehr, dass die Spur für den MIV (motorisierter Individualverkehr) am haltenden Bus vorbeigeführt wird, dass dieser also nicht hinter dem Bus wartet oder im Gegenverkehr überholt. Gleichzeitig sollte der Busverkehr nicht durch den MIV behindert werden, beim Verlassen der Haltestelle sollte der Bus eindeutig Vorrang haben (Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Fachbereich 73, Verkehrsplanung, Juni 2018).

Fazit:

Der Berliner Ring mit einer auf 6,5m reduzierten Fahrbahnbreite (Zweirichtungs- und Busbegegnungsverkehr) kann das derzeitige Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen, die geplanten Maßnahmen 2.1, 2.2 (siehe Kapitel 6) führen nicht zu Beeinträchtigungen bei der Verkehrsabwicklung. Der Bau eines Geh- und Radwegs entlang der Waldhäuser Straße, siehe Maßnahme 7.1, erscheint angesichts der Bedeutung der Straße für Waldhäuser-Ost als geboten.

Die Verkehrssituation allgemein wurde in der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner auf einer Skala von 1 (= sehr zufrieden) bis 5 (= völlig unzufrieden) insgesamt mit 2,0 bewertet. Moniert werden der Zustand der Straßen- und Gehwege, die Verkehrs- und Parksituation (z.B. Raser, zu wenig Verkehrskontrollen, zu wenig Parkplätze vor allem im Bereich nutzerintensiver Zielorte, aktuelle Parksituation) und Lärmbelästigung (insbesondere durch Busse)

(Quelle: Ergebnisbericht Auswertung Bewohnerbefragung Waldhäuser-Ost Mai 2018, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Planungsgruppe KPS).

Parkierung

Ein gut funktionierendes Parkierungssystem lässt kaum Klagen bei den Menschen im Stadtteil aufkommen. Den Hauptzielorten Einkaufszentrum, Hallenbad Nord, Geschwister-Scholl-Schule und Waldorfschule sind jeweils großzügige Parkierungsflächen zugeordnet. Weitere Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bestehen

entlang der Erschließungsstraßen. Die grüngestalteten Sammelparkierungsflächen jeweils an den Kopfenden der Wohnstichstraßen entlasten die Straßen von Parkierungsfunktionen und bieten so Ansätze für die Gestaltung der Straßenräume als Aufenthaltsflächen und zur Aufnahme gefährdungsfreier Wegebeziehungen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus stellen großzügig dimensionierte, begrünte Tiefgaragen mit abschließbaren Einzelgaragen und Parkierungsdecks die notwendigen Stellplätze bereit. Die Hängigkeit des Stadtbodens er-

möglicht oftmals eine niveaugleiche Zufahrt ohne lange Zufahrtsrampen, die „eingeschossige Bebauung“ der Tiefgaragen bildet einen klar begrenzten Straßenraum aus.



Abb. 43: Tiefgarageneinfahrten in Waldhäuser-Ost

Das Stellplatzangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner ist mehr als ausreichend, wie die teilweise Fehlnutzung der Einzeltiefgaragen als Abstell- und Lager Räume (Verstoß gegen die Brandschutzbestimmungen) und das Abstellen der Fahrzeuge vor der Garage bzw. im Straßenraum zeigen. Beklagt wird lediglich das teilweise Fehlen von Besucherstellplätzen in der Nähe des Haus- eingangs sowie Fremdparkierung in den Wohnerschließungsstraßen bei größeren Veranstaltungen im Hallenbad Nord, in der Waldorfschule und größeren Sportveranstaltungen am Holderfeld.

Fußwege

Das Erschließungskonzept ermöglicht im zentralen Bereich innerhalb des Berliner Rings einen fahrverkehrsfreien Stadt- und Spielraum, in dem sich ein engmaschiges, fahrverkehrsfreies Fußwegnetz teils auf öffentlichen, teils auf privaten Grundstücksflächen ausbreitet, das an die Wendeflächen der Quartierserschließungsstraßen anbindet. Das gleichförmige, wenig hierarchisierte Wegenetz erschwert die Orientierung. Ausgewiesene Radwege bzw. kombinierte Fuß-/Radwege gibt es kaum, die Benutzung der Fußwege auch für Radfahrende wird vor allem im inneren Bereich oftmals durch Treppen und einzelne Stufen vor allem im Bereich der Reihenhäuser, hauptsächlich aber durch die geringe Breite der Wege und deren oftmals schlechten Erhaltungszustand erschwert. Außerdem besteht bei Nässe Rutschgefahr. Aufgrund der Höhenunterschiede entstehen steile Wege, die für mobilitätseingeschränkte Nutzer ein Hindernis darstellen. Bewohnerinnen und Bewohner weisen auf die großen zeitlichen Abstände beim Räumen der Wege (Laub, Schnee) hin, auch die schlechte Beleuchtung

Es soll eine Parkierungsbilanz erstellt werden – differenziert nach privaten, öffentlichen oder einer bestimmten Nutzung zugeordneten Plätzen. Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze wurde bei Betrieben sowie Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Befragung abgefragt. In Bezug auf die Parkplätze am Einkaufszentrum und bei der Geschwister-Scholl-Schule sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären (Wegerecht, öffentliche Nutzung, Baulast etc.).

der Wege und das damit verbundene Unsicherheitsgefühl werden angemahnt.

Die kompakte Siedlungsform gewährleistet generell die fußläufige Erreichbarkeit der meisten Zielpunkte. Mangels eines den Berliner Ring innerhalb begleitenden Fuß- und Radweges kann die fußläufige Anknüpfung der Quartiere außerhalb des Berliner Rings nur mittels der wenigen Fußgängerüberwege erfolgen. Dies erschwert die Verknüpfung der Außenquartiere mit dem zentralen Bereich und erfordert Umwege, die vor allem für Menschen mit Behinderung oder fortgeschrittenen Alters beschwerlich sind. Insbesondere die Schülerinnen und Schüler der Geschwister-Scholl-Schule überqueren auf dem Weg zu den Bushaltestellen deshalb den Berliner Ring vielfach auf direktem Wege (Vermeidung der dunklen und zu Umwegen zwingenden Unterführung), was zu ihrer Gefährdung und der von Autofahrern führen kann.

Wichtige Wegebeziehungen führen

- durch das Studierendendorf und über den Nordring (Steg) Richtung Universität und Innenstadt, die Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf ist dringend sanierungsbedürftig, sie stellt eine wichtige Verbindung vor allem für seh- und mobilitätseingeschränkte Menschen dar.
- im Bereich der Bushaltstelle Ahornweg unter dem Berliner Ring hindurch durch das Quartier Falkenweg/Bussardweg, durch die Unterführung des Nordrings zum Quartier Haußerstraße/Winkelwiese. Erhöhte Bedeutung erhält diese Fußwegverbindung aufgrund der Neuabgrenzung der Grundschulbezirke.
- nach Norden zwischen der Waldorfschule und der Reitanlage zum Sportgelände Holderfeld. Der dicht eingegrünte, schlecht ausgebaute und beleuchtete Weg erschwert das Erreichen des Sportgeländes und stellt in den Abend- und Nachtstunden einen Angst- raum dar.



Abb. 44: Fußüberweg mit Lichtsignalanlage

Im Wohnquartier Neue Äcker knüpfen kurze Wege, ausgehend von den Wendeplatten, an das Wegenetz im Wald (Gewann Geisshalde) an und erschließen auf kurzem Wege dessen bedeutende Erholungs- und Aktivitätsfunktion.

Radverkehr

Der Tübinger Norden ist aufgrund der Topographie für den Radverkehr von der Innenstadt aus nur unter erhöhtem Kraftaufwand zu erreichen. Hier wird die Fahrradmitnahme in Bussen als ein wichtiger Baustein angesehen. Ein Wegeleitsystem für den Rad- und Fußverkehr könnte die Orientierung der zumeist mäandrierend verlaufenden Wege- und Straßenführungen erheblich verbessern.

„In dem bevölkerungsreichsten Stadtteil stehen überwiegend großzügig bemessene Straßenquerschnitte ohne Radverkehrsanlagen zur Verfügung. [...]“

(Quelle: Radverkehrskonzept Tübingen Abschlussbericht September 2010). Die Benutzung von Fahrrädern im Gebiet wird erschwert durch fehlende, eigens ausgewiesene Radwege, vielfach zu enge, teilweise nicht barrierefreie Fußwege innerhalb des Berliner Rings, Unsicherheit bei der Benutzung der großen Fahrbahnflächen des Berliner Rings und nicht zuletzt durch die Topografie. Querungen des Berliner Rings in Form von Unter- und Überführungen stellen ebenfalls Hindernisse dar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Als eines der wichtigsten positiven Merkmale wird von der Bewohnerschaft die gute Busanbindung an die Innenstadt genannt. Das Untersuchungsgebiet wird von den Buslinien 2 bis 6 angefahren, insgesamt fahren tagsüber die Busse im 5-Minuten-Takt zur Innenstadt. Die Linien bedienen folgende Haltestellen:

- Linie 2 über Berliner Ring: Falkenweg, Ahornweg, Erlenweg, Pappelweg, Ulmenweg (Bus wendet im Bereich Vogelbeerweg) mit 66 Fahrten am Tag
- Linie 3 über Waldhäuser Straße: Weißdornweg, Ahornweg, Erlenweg, Pappelweg, Ulmenweg (Bus wendet im Bereich Vogelbeerweg) mit 35 Fahrten am Tag
- Linie 4 über Berliner Ring: Winkelwiese, Ahornweg, Erlenweg, Pappelweg, Ulmenweg (Bus wendet im Bereich Vogelbeerweg) mit 64 Fahrten am Tag
- Linie 5 über Waldhäuser Straße: Ulmenweg, Pappelweg, Erlenweg, Ahornweg (Bus wendet im Bereich Ahornweg) mit 99 Fahrten am Tag

- Linie 6 über Berliner Ring: Winkelwiese, Ahornweg, Erlenweg, Pappelweg, Ulmenweg (Bus wendet im Bereich Vogelbeerweg) mit 29 Fahrten am Tag

Der Berliner Ring wird zwischen der Zufahrt zur Waldhäuser Straße und der Haltestelle Ahornweg nur von einer Buslinie befahren. Im Rahmen der Befragungs- und Beteiligungsaktionen waren einzelne Klagen über den Buslärm zu vernehmen, insbesondere im Buswendebereich am Vogelbeerweg.



Abb. 45: Ausschnitt ÖPNV-Netzplan mit der Anbindung von Waldhäuser-Ost (Quelle: Stadtwerke Tübingen)

Carsharing, E-Mobilität

Bei einer Entwicklung im Untersuchungsgebiet ist stets die Mobilitätskonzeption für Tübingen aus dem Jahr 2010 mitzudenken: Die Stadtwerke Tübingen haben erste öffentliche Ladestationen für E-Autos installiert, ermitteln aber auch Bedarfe im privaten Bereich, um die Dimensionierung der Leitungsnetze planen zu können. Einige Standorte im Stadtgebiet sind bereits geplant, für Waldhäuser-Ost ist bisher kein Standort realisiert. Bei einem vor-Ort-Termin der Zuständigen im Mai 2018 konnten allerdings zwei

Standorte mit Priorität 1 identifiziert werden: Am Rotdornweg (Waldorfschule) und auf dem Parkplatz der Geschwister-Scholl-Schule. Diese sollen nach Klärung notwendiger Details zeitnah zur Realisierung kommen. Ein Standort der Priorität 2 wurde am Berliner Ring auf Höhe des Ahornwegs ausgemacht. Nach Realisierung der beiden Standorte mit Priorität 1 wird entschieden, wie mit diesem Standort verfahren wird.

Regionalstadtbahn

Für den Zeitraum der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist die Trassenfreihaltung in der Planung relevant. Wie bereits in Kapitel 1 ausführlich behandelt, ist in Waldhäuser-Ost mit der Bahn nicht vor 2030 zu rechnen, da zuerst die Umsetzung in der Innenstadt erfolgen muss. Ideen und Maßnahmen für das ISEK werden mit der Vorgabe

konzipiert, dass sie sowohl mit der Regionalstadtbahn, als auch ohne sie realisiert werden können. Ob die Regionalstadtbahn überhaupt im Tübinger Norden umgesetzt wird, ist aktuell noch nicht klar. Eine umfassende Information und Beteiligung der Öffentlichkeit in der Gesamtstadt wird ab Herbst 2018 erfolgen.

3.1.7. Technische Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Der Stadtteil Waldhäuser-Ost wird über das Fernheizwerk (vier Gasöfen) in der Oberen Viehweide mit **Fernwärme** versorgt. Das alte Heizkraftwerk am Forchenweg wurde von 2006 bis 2008 saniert und deckt die Spitzenlast bei Störungen, im Winter und bei Wartungsarbeiten ab. Damit unterbleiben Heizungsemissionen in Waldhäuser-Ost,

was der Luft- und damit der Lebensqualität im Gebiet zugute kommt. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter sehen Nachteile im Anschlusszwang (fehlende Wahlmöglichkeit, Betriebskosten), weshalb laut Aussagen der Bewohnerschaft immer mehr Ofenheizungen installiert werden.

Rundfunkverteilanlage/Fernsehnetz

Einzelantennen und/oder Satellitenanlagen auf den Gebäuden sind im Bereich WHO aus städtebaulichen Gründen verboten. Zur Belieferung der Einwohner mit Rundfunksignalen betreibt die Stadt seit den 1970er Jahren eine Sammelantennenanlage und legt die dadurch verursachten Kosten auf die Bewohnerinnen und Bewohner um und zwar in Form von jährlichen Bescheiden für jede Wohneinheit.

Die Stadt bezieht die für die Rundfunkverteilanlage WHO erforderlichen Impulse (Rundfunk-/Fernsehsignal) über das Breitbandkabel, welches derzeit der Unitymedia BW GmbH (ehemals Kabel BW GmbH) gehört. Seit dem 1.1.2015 hat die Verwaltung mit der Unitymedia BW GmbH einen Sig-

nallieferungsvertrag über eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Reparaturmaßnahmen an der Anlage liegen bei der Stadt. Aufgrund des schnellen technischen Fortschritts und der Entstehung von Konkurrenz (insbesondere alternative Signalbezugsquellen via Internet) lassen sich die weiteren Entwicklungen nicht abschätzen. Die Verwaltung wird diese Entwicklungen beobachten und bei entsprechender Veranlassung reagieren (vgl. Vorlage 362/2016). Das zu geringe Angebot, vor allem an ausländischen Programmen, wird zunehmend von der Bewohnerschaft bemängelt. Folge war eine Zunahme der Errichtung unerlaubter Satellitenanlagen.

Internet – Breitbandversorgung

Innerhalb der Bewohnerschaft gibt es große Unzufriedenheit bzgl. der Internetanbindung (niedrige Geschwindigkeit). Im Zuge des Stadtteilentwicklungsprozesses soll ent-

schieden werden, wie mit der o.g. Anlage und damit auch der Interversorgung verfahren werden wird.

3.1.8. Umweltfaktoren und Altlasten

Waldflächen, Arten- und Naturschutz

Auf die besondere Bedeutung der nördlich und östlich des Untersuchungsgebiets angrenzenden Waldflächen wird in Kap. 4.3.1. (Beteiligung der TÖB) hingewiesen. Sie sind mehrfach mit Waldfunktionen belegt und besonders erhaltenswert, sie sollten daher möglichst geschont werden.

Bezüglich des Arten- und Naturschutzes und der Berücksichtigung der entsprechenden Belange wird ebenfalls auf Kap. 4.3.1. verwiesen.

Klimatische Situation Waldhäuser-Ost

Die klimatische Bewertung eines bestimmten Gebietes erfolgt über die Einordnung in Klimatope. Dies sind Bereiche, in denen die folgenden mikroklimatisch wichtigsten Faktoren und Bedingungen relativ homogen sind:

- Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad
- Oberflächenstruktur, Rauigkeit
- Relief
- Vegetationsart/-struktur
- Lage im Stadtgebiet

Die generalisierende Darstellung ist vor Ort in Abhängigkeit der konkreten Verteilung der o.g. klimarelevanten Faktoren kleinräumig differenzierter zu betrachten.

Stadt-Klimatop

Das Untersuchungsgebiet gehört gemäß Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen/Tübingen, Karte „Klimatope“, überwiegend dem Wirkungsraum Stadt-Klimatop an, das sich durch eine deutliche Veränderung aller Klimatelemente gegenüber dem Freiland auszeichnet:

eingeschränkter Luftaustausch, Ausbildung einer Wärmeinsel, geringe Feuchtigkeit, starke Windfeldstörung, Schadstoff- und Lärmbelastung der Luft. Der Nordring wird als Straße mit hoher Verkehrsbelastung (DtV 10.000 - 30.000) eingestuft.



Wirkungsraum

- STADT - KLIMATOP**
deutliche Veränderung aller Klimatelemente gegenüber Freiland: eingeschränkter Luftaustausch, Ausbildung einer Wärmeinsel, im Innenstadtbereich intensiver Wärmeisoleffekt, geringe Feuchte, starke Windfeldstörung, Schadstoff- und Lärmbelastung der Luft
- Straße mit hoher Verkehrsbelastung (DtV 10.000 - 30.000)

Ausgleichsraum

- WALD - KLIMATOP**
stark gedämpfter Tagesgang von Temperaturen und Luftfeuchte, Kaltluftentstehung oberhalb des Kronendaches, Frisch- und Kaltluftproduktion (hoch relevant auf geneigten Flächen, aber keine eigene Luftleitfunktion), Filterfunktion für Stäube und Schadgase
- FREILAND - KLIMATOP**
ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte, windoffen, starke Kaltluftproduktion, hohe Ausgleichsfunktion (am stärksten über Wiesenflächen)
- GRÜNANLAGEN - KLIMATOP**
innerstädtisch lokal wirksame klimatische Ausgleichsflächen (bei ausreichender Größe 0,5 - 1 ha), Luft im Verhältnis zur Umgebung kühler und feuchter, z.T. Ventilatorsbahn, in größeren Parkanlagen und Grünflächen ausgeprägter Tagesgang der Temperatur und der Feuchte
(Grünanlagen im Außenbereich je nach Ausstattung mit Gehwegen oder Freizeitanlagen, auch Freiland - Klimatop)

Quelle: Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen - Landschaftsplan - Klimatope; KLING CONSULT, Krumbach, März 2017

Abb. 46: Ausschnitt Klimatop-Karte (Quelle: Nachbarschaftsverband Reutlingen/Tübingen; Landschaftsplan; Klimatope; KLING CONSULT, Krumbach, März 2017)

Dem stehen im Umfeld von Waldhäuser-Ost als Ausgleichsräume gegenüber:

Wald-Klimatop

Mit einem stark gedämpften Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte, Kaltluftentstehung oberhalb des Kronendachs, Frisch- und Kaltluftproduktion (hoch relevant auf geneigten Flächen, aber keine eigene Luftleitfunk-

tion), Filterfunktion von Stäuben und Schadgasen. Der Wald wird sowohl als Klimaschutzwald als auch als Immisionschutzwald eingestuft.

Freiland-Klimatop

Mit ungestörtem, stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte, windoffen, starke Kaltluftproduktion, hohe Ausgleichsfunktion (am stärksten über Wiesenflächen).

Klimatische Funktionen

Die Karte „Klimatische Funktionen“ weist für das Untersuchungsgebiet aus:

- Barrieren für den Kaltluftabfluss im Bereich des Holderfelds und nördlich der Waldorfschule
- Kalt- und Frischluftproduktion im mittleren Bereich von Waldhäuser-Ost, im Bereich des Holderfelds und westlich der Waldhäuser Straße.
- Frischluftentstehungsgebiet, deckungsgleich mit dem östlich und nördlich angrenzenden Waldgürtel

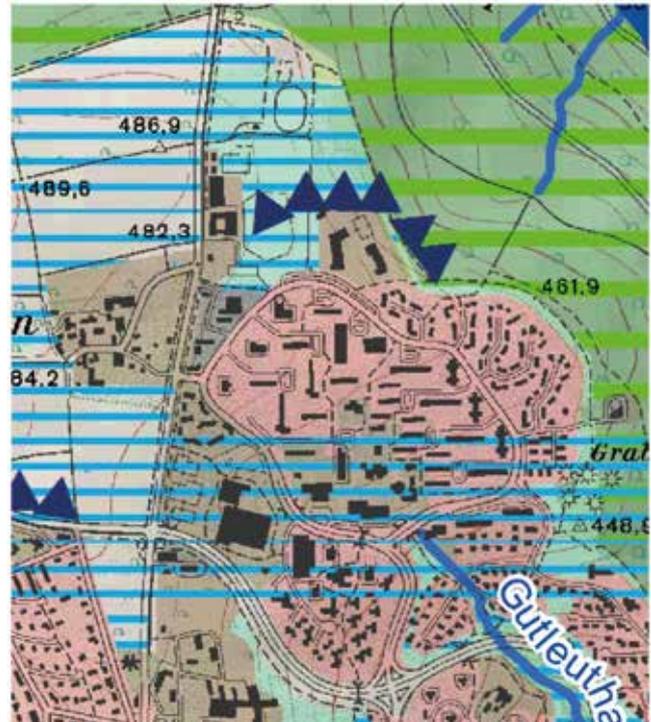


Abb. 47: Ausschnitt Karte Klimatische Funktionen (Quelle: Nachbarchaftsverband Reutlingen/Tübingen; Landschaftsplan; Klimatope; KLING CONSULT, Krumbach, März 2017)

Bodennahe Luftbewegungen

Der Kartenausschnitt zeigt lokale Strömungen geringeren Ausmaßes westlich Waldhäuser Straße/nördlich Nordring, im Verlauf des westlichen Nordrings und des südlichen Bereichs der Freifläche „Bei den Römergräbern“. Südlich des Nordrings im Bereich der Grünflächen im Verlauf des Gutleuthausbachs wurde eine Strömung mittleren Ausmaßes festgestellt. Diese kommt lediglich dem Bereich Winkelwiese zugute. Die Strömung geringeren Ausmaßes westlich Waldhäuser Straße/nördlich Nordring wird durch die Böschung westlich der Schulsportanlagen der Geschwister-Scholl-Schule abgeblockt.

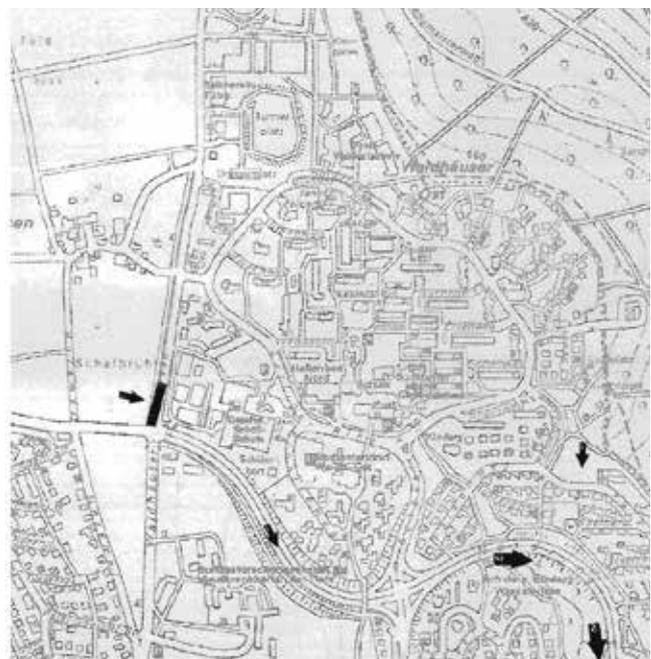


Abb. 48: Kartenausschnitt Bodennahe Luftbewegungen (Quelle: Joachim Vogt „Bodennahe Luftbewegungen im Stadtgebiet Tübingen bei austauscharen Strahlungswetterlagen in den unteren 80 m der Atmosphäre“, Tübingen 1993)

Fazit

Das Untersuchungsgebiet mit seinem hohen Anteil an Grün- und begrünten Flächen, seinem Umfeld mit Wald- und Freilandflächen und seinem überwiegend geringen Anteil an Schadstoff- und Lärmbelastung ist hinsichtlich der Veränderung seiner Klimatelemente gegenüber dem Freiland weniger kritisch zu bewerten.

Dennoch ist auf eine maßvolle Weiterentwicklung des Gebiets zu achten. Eine übermäßige Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Verringerung des Vegeta-

tionsanteils sind möglichst zu vermeiden. Insbesondere sollten die lufthygienisch-bioklimatischen Vorzüge der umgebenden Freilandflächen genutzt werden. Die Möglichkeit eines kleinräumigen Luftaustauschs ist beispielsweise durch eine die Siedlungsränder nicht abriegelnde Bebauung sicherzustellen. Anzustreben ist die Minimierung der straßenverkehrsbedingten Emissionen zur weiteren Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Altlasten, Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auch Nachforschungen des Kampfmittelräumdienstes (Stand 2013) sind negativ verlaufen.

3.2. Zusammenfassende Bestandsbewertung: Städtebauliche Stärken – Schwächen/Misstände

(siehe Plan 08 Bestandsanalyse – Übersicht der Schwächen und Stärken)

Den identifizierten Misständen und Defiziten im Hinblick auf Nahversorgung, Stadtteilmitte, Verkehr, Verbindungen und energetische Sanierung steht die überwiegend positive Einschätzung des Stadtteils durch seine Bewohnerschaft gegenüber, wie sie in den Gesprächen und Beteiligungsveranstaltungen geäußert wurde, und wie die Auswertung der Bewohnerbefragung (siehe Kap. 4.3.3) zeigt. Das positive Bild der Bewohnerschaft lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Naturnähe (z.B. Nähe zum Schönbuch/Wald, viel Grün), gute Luft, Aussichtslage
- Busanbindung/Verkehrsanbindung
- Nahversorgung (gute Einkaufsmöglichkeiten)
- Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kinderbetreuung, Kirche, Jugendhaus)
- Lage (z.B. zentrale Lage, Aussicht, Stadtanbindung/-nähe, alles/viel fußläufig zu erreichen, usw.)
- Nachbarschaft/Gemeinschaft/kulturelle Vielfalt
- hoher Freizeitwert (z.B. Spiel- und Sportflächen, Schwimmbad, Freizeitangebote)
- Ruhe
- sonstiges wie wenig Bauverdichtung/viele Freiflächen, kinder- und familienfreundlich, günstige Miete (ab 5 Nennungen)

Folgende städtebauliche Stärken sowie Schwächen und Defizite haben sich im Verlauf des Untersuchungsprozesses herauskristallisiert:

Siedlungsstruktur, Lage in der Stadt



Stärken

- klar gegliederter Stadtgrundriss innerhalb des Berliner Rings mit großen begrünten Freiflächen; Vermeidung von Verschattung durch Anordnung der Baukörper
- Mischung aus großen (Hochhäuser) und kleineren Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und dem Studierendendorf mit einem entsprechend vielfältigen Wohnungsangebot und einer guten sozialen Mischung der Bewohnerschaft
- kinderfreundliche Trennung von Fahrerschließung (Stichstraßen) und Fußwegen im Innenbereich, verkehrsgeschützter Spielraum
- reizvolle Aussichtslage oberhalb der Stadt, Einbettung in Grünstrukturen Wald und freie Feldflur
- unmittelbare Nähe zum Schönbuch (Wald, Erholung, Freizeit) und gleichzeitig gute Anbindung an die Stadt
- gute Luft, kaum Immissionen



Schwächen/Defizite

- stadtteilinterne Verinselung, Anordnung von untereinander abgeschotteten Wohnquartiers- und sonstigen Nutzungszellen (Schulen, Nahversorgung, Sport) rund um den Berliner Ring; Trennung des inneren Wohnbereichs von den „Satelliten“ durch den Berliner Ring
- trotz Bewohnerschaft mit unterschiedlichem sozialen Status und Lebensstil keine urbane Mischung, Abschottung in abgegrenzten Wohnquartieren
- räumliche Trennung Studierendendorf mit seinem jungen, aktiven Bewohnerpotenzial vom Rest des Stadtteils (Topografie, fehlender Sichtbezug durch dichten Vegetationsgürtel, unattraktiver, sanierungsreifer Fußgängersteg)
- Trennung der Funktionen Wohnen, Verkehr, Infrastruktur
- Monofunktion Wohnen (Schlafstadt)
- geringes Arbeitsplatzangebot im Gebiet; weitgehende Beschränkung von Gewerbe auf Nahversorgungsbetriebe und private Dienstleister (Ärzte, Fitness etc.)
- fehlendes Stadtteilzentrum
- Reihenhaussiedlung im Innenraum strukturfremd, räumliche Barriere
- periphere Lage in der Stadt; Stigmatisierung in der Außenwahrnehmung, schlechtes Image

Nahversorgung und Gewerbe

Einkaufszentrum Berliner Ring



Stärken

- vielfältiges und ausreichendes Lebensmittelangebot für den täglichen Bedarf
- überwiegend gute Erreichbarkeit
- gutes Parkierungsangebot



Schwächen/Defizite

- mangelhafte Außenwirkung: abweisende Betonarchitektur, fehlende Außenwirkung der Nutzungen, teilweise schlechter Bauzustand, mangelhaftes Umfeld
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Barrierefreiheit (zwei Ebenen)
- unattraktiver, dunkler Eingangsbereich SB-Märkte
- schrumpfendes Angebot, Leerstände von Ladenlokalen (Veränderung des Kaufverhaltens, Markthalle als Konkurrent spürbar)
- fehlende Aufenthaltsqualität: Dominanz von Erschließungsfunktionen im Eingangsbereich, Platz hinter dem Einkaufszentrum unattraktiv, schlecht zugänglich für Mobilitätseingeschränkte
- Das Einkaufszentrum kann die ursprünglich zugeordnete Funktion einer attraktiven Stadtteilmitte als Treffpunkt, Ort für Begegnungen und Identifikation nicht erfüllen.
- Polizeistation de facto geschlossen (telefonische Verbindung zum Innenstadttrevier)
- großes Privatgrundstück mit öffentlichen Erschließungsfunktionen (u.a. Zugang zum Hallenbad auf dem Grundstück des Einkaufszentrums), fehlende Verfügbarkeit für Entwicklungs- und Attraktivierungsmaßnahmen

Versorgungsbereich Vogelbeerweg – Tübinger Markthalle:



Stärken

- Zweiter Nahversorgungsschwerpunkt
- Einzugsbereich Gesamtstadt, große Auswahl an Bio-Produkten, ausreichend Parkplätze (im Gegensatz zur Innenstadt); trotz unterschiedlichem Sortiment/Zielgruppe Konkurrenz zum Einkaufszentrum; Funktion als Kommunikationsort
- ausreichendes Parkplatzangebot
- gute Erreichbarkeit mit Auto und Bus
- Arbeitsplatzangebot
- keine Störwirkung für Wohnnachbarschaft



Schwächen/Defizite

- ungünstige, vom Quartier abgewandte Erschließung der Markthalle
- unattraktive Außenwirkung (Tankstelle, Gastronomie)
- Baubestand Gastronomie abbruchreif
- starke Belastung mit Busverkehr (Lärm, Abgase)

Berliner Ring



Stärken

- Bündelung der Hauptfahrerschließung
- gute Orientierung



Schwächen/Defizite

- überdimensionierter Straßenraum, große versiegelte Flächen vor allem im stadträumlich wichtigen Stadtteileingang südlich des Einkaufszentrums
- Dominanz des motorisierten Fahrverkehrs, schlechte Nutzbarkeit für Fußgänger, kein Kommunikationsraum
- unattraktive Querungshilfen: schlechte Zugänglichkeit von Steg und Unterführungen für Menschen mit Beeinträchtigungen; Rampen und Treppen zu steil, eingeschränkte Barrierefreiheit, teilweise schlechter Zustand
- fehlende Querungshilfen: Umwege, auch wegen fehlendem begleitenden Fußweg zum Innenraum
- stellenweise schlechter Straßenzustand
- Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf baufällig; fehlende Instandhaltung; wichtige Verbindung v.a. für seh- und mobilitätseingeschränkte Studierende
- Fehlende ausgewiesene Radwege

Wohnen innerhalb des Berliner Rings



Stärken

- überwiegend attraktive, campusartige Wohnlagen mit unterschiedlich ausgeprägter Bebauungsdichte
- Angebot an familiengerechten Wohnungen
- gute Ausstattung der Wohnungen mit Zentralheizung (Fernwärme), Aufzügen, Balkonen, begrünten Grundstücksfreiflächen
- Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohnsituation



Schwächen/Defizite

- Defizit an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen sowie an betreutem Wohnen
- Mangel an kleinen Wohnungen für Paare oder alleinstehende Menschen sowie bezahlbaren Wohnungen auch für Familien
- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (u.a. teilweise Aufzüge mit Haltepunkten auf dem halben Stock), energetische Defizite
- umfassende Modernisierungen nur punktuell erfolgt

Wohnen außerhalb des Berliner Rings



Stärken

- überwiegend attraktive Wohnlagen mit Bebauungsdichte in unterschiedlicher Ausprägung
- Angebot an familiengerechten Wohnungen
- Straßendorfcharakter mit Einzel- und Doppelhäusern, Stichstraßen mit Wendeplatten und direktem Zugang in den angrenzenden Erholungsraum Wald



Schwächen/Defizite

- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, energetische Defizite
- umfassende Modernisierungen nur punktuell erfolgt
- Mängel bei der fußläufigen Erreichbarkeit der zentralen Versorgung (Umwege, teilweise fehlende Barrierefreiheit)
- fehlende Besucherstellplätze

Geschwister-Scholl-Schule



Stärken

- Schule als zentraler Ort und belebender Faktor im Quartier mit einem Angebot attraktiver Nutzungen wie Stadtteilbibliothek, Jugendforum, frei zugängliche Sport- und Spielflächen
- Hörsaal und Foyer als Veranstaltungsort nutzbar
- Funktion des Schulhofs als Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Familien außerhalb der Unterrichtszeiten



Schwächen/Defizite

- periphere Lage im Stadtteil, räumliche Trennung durch Berliner Ring
- gefahrlose Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Einkaufszentrums nur durch Unterführung
- Fehlbestand Nutzflächen ca. 1.000 qm

Grundschule Winkelwiese



Stärken

- Konzept Bildungshaus



Schwächen/Defizite

- schlechter baulicher Zustand
- abgelegene Lage, umwegige Erschließung

Spielplatz bei den Römergräbern



Stärken

- einziger, großer städtischer Spielplatz
- beliebter Spiel-, Freizeit- und Erholungsort für alle Altersgruppen



Schwächen/Defizite

- periphere Lage
- eingeschränkte Einsehbarkeit
- Spiel-, Aktivitäts- und Aufenthaltsbereich teilweise in schlechtem Zustand
- Vandalismus

Sportanlage Holderfeld



Stärken

- gutes Angebot an Sport- und Freizeitnutzungen (Reiten, Tennis, Fußball, Kleingärten)
- öffentlich nutzbare Freiflächen und Sportplatz
- sozial engagierter Verein (SSC Tübingen)
- gute Fahrerschließung
- keine Störung der südlich angrenzenden Wohnungen aufgrund der peripheren Lage



Schwächen/Defizite

- mangelhafte Gestaltung der Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende
- eingeschränkte Erreichbarkeit des Sportgeländes über unbeleuchteten, nicht einsehbaren Weg bei der Waldorfschule (Angsträum)
- unattraktiver Eingangsbereich, ungeordnete Parkierungs- und Erschließungsflächen in schlechtem Zustand
- öffentlich zugängliche Sportflächen mit Sanierungs-/Aufwertungsbedarf

Fahrschließung, ÖPNV, Parkierung, Mobilität



Stärken

- sehr gute Fahrschließung aller Quartiere im Stadtteil
- gutes Parkierungsangebot bei den Versorgungs- und Bildungseinrichtungen
- gute Busanbindung zur Innenstadt mit hoher Taktfrequenz (Fahrzeit ca. 10 Minuten)



Schwächen/Defizite

- Dominanz der Verkehrsfunktionen im öffentlichen Raum (Berliner Ring, Bereich vor dem Einkaufszentrum)
- Mangel an Besucherparkplätzen
- hoher Anteil an Fremdnutzungen (Lager, Abstellraum) der privaten Sammelgaragen, zusätzliche Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsflächen für private Parkierung
- teilweise schlechter Fahrbahnzustand
- vielfältige Hindernisse bei der Benutzung von Fahrrädern

Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum, Wege, (Spiel-)Plätze



Stärken

- großer Anteil an privaten Grünflächen im Gebiet (geringe Verschattung, Weitläufigkeit)
- bereichsweise campusartig einladende Gartenslandschaft
- sehr gute Anbindung an Naherholung, Wald, Kleingärten, Sportanlagen, Landschaft (freie Feldflur)
- großer Spielplatz an den Römergräbern
- engmaschiges Wegenetz aus öffentlichen und privaten Flächen; fußläufige Erreichbarkeit der meisten Zielpunkte
- kreuzungsfreie Anbindung der Geschwister-Scholl-Schule



Schwächen/Defizite

- große, nicht oder wenig genutzte private Freireiche, überwiegend anonyme Grün-/Rasenflächen, wenig einladend, teilweise fehlende Gestaltung
- überwiegend fehlende Aneignung der Flächen, Beeinträchtigung von Identifikation und Kommunikation
- dichter, teilweise ungepflegter Grünbestand (Hecken, Büsche, Bäume), mangelnde Einsehbarkeit
- Wege netzartig, anonym, wenig hierarchisiert, schlechte Orientierung
- innerhalb des Berliner Rings schlechter Zustand der Wege (Stufen, schlechter Bodenbelag, bei Nässe Rutschgefahr), vor allem im Bereich der Reihenhäuser, fehlende Barrierefreiheit, Unsicherheit
- nicht ausreichende, teilweise fehlende Beleuchtung (mangelnde Sicherheit, Angsträume)
- Defizite beim Freihalten der Wege (Laub, Schnee) sowohl auf privaten als auch auf städtischen Flächen; Ausweichen der Menschen auf die Straßen (Verkehrssicherheit)
- Mangel an öffentlichen Grün-, Frei- und Aufenthaltsräumen (Treffpunkt, Kommunikation) innerhalb des Berliner Rings

- Mangel an Treffpunkten und Aufenthaltsorten für Jugendliche (Räume, Freiflächen, Einrichtungen (Café))
- Mangel an öffentlichen Spielplätzen und an Plätzen/Treffpunkten für Kleinkinder und Kinder im Grundschulalter
- Private LBO-Spielplätze sind teilweise unattraktiv und sanierungsbedürftig
- fehlender Stadtteilmittelpunkt und zentraler Treffpunkt mit belebenden Nutzungen

Studierendendorf



Stärken

- attraktiver, autofreier Wohnstandort
- gute Busanbindung



Schwächen/Defizite

- räumlich isolierte Lage im Stadtteil
- teilweise schlechter Zustand der Freiflächen
- baufällige Fußgängerbrücke zwischen EKZ und Studierendendorf als wichtige Verbindung v.a. für seh- und mobilitätseingeschränkte Menschen
- Lärmbelästigung für benachbarte Wohnstandorte

Tropenklinik



Stärken

- attraktiver Standort mit stadtbildprägender Fernwirkung
- ruhige Lage
- campusartige Anlage mit wertvollem Grün- und Baumbestand
- Begegnungsraum für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Nationalität (Kindergarten, öffentliches Café)
- Perspektivisch als Wohnungen für ältere Menschen nutzbar



Schwächen/Defizite

- umständliche Erreichbarkeit für PKW und Rettungsfahrzeuge
- eingeschränkte Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad für mobilitätseingeschränkte Nutzer und Besucher (steile Wege, Treppe Hackersteige, mangelnde Barrierefreiheit)
- die Bausubstanz des Klinikaltbaus weist erheblichen Sanierungsbedarf auf

Stadtteilebene



Stärken

- reges Stadtteilleben innerhalb von Räumen (Schulen, Kirche, Stadteiltreff)
- rege Vereinsarbeit



Schwächen/Defizite

- Mangel an öffentlichen Flächen und Räumen
- fehlende Stadtteilmitte mit entsprechenden Kommunikationsorten - Treffpunkten, z.B. Café, Restaurant mit Außenbewirtung, generationenübergreifende Aktivspielzone
- fehlende Lebendigkeit im Stadtteil, Fokus auf Privatheit

Fazit

Als städtebauliche Hauptmissstände sind zu nennen:

- das in die Jahre gekommene und wenig attraktive Einkaufszentrum (inkl. Umfeld)
- der flächenmäßig überdimensionierte Berliner Ring mit der Dominanz der Verkehrsfunktionen und der räumlichen und gestalterischen Beeinträchtigung des Stadtteileingangs südlich des Einkaufszentrums
- das fehlende Angebot an – barrierefreien - Wohnformen für ältere Menschen (auch mit Unterstützungs-/ Pflegebedarf) sowie bezahlbarer Wohnungen für Familien
- die weitgehend ungenutzten privaten Grundstücksfreiflächen innerhalb des Berliner Rings zusammen mit dem unübersichtlichen Wegenetz, die zusammen Urbanität im Sinne von Nutzungsverdichtung, Attraktivität und kommunikationsfördernder Zusammenführung von Menschen verhindern
- die in die Jahre gekommene soziale Infrastruktur und deren notwendige Weiterentwicklung
- das Fehlen einer funktionierenden, attraktiven Stadtteilmitte als Treffpunkt und Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und der Identifikation. Sie begründen das Erfordernis für eine städtebauliche Neuordnung, Entwicklung und Aufwertung im Untersuchungsgebiet.

3.3. Sozialplanerische Bestandsaufnahme und Analyse

In der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und Analyse werden sowohl die quantitativen Informationen (Sozialstrukturdaten, Anzahl der im Gebiet ansässigen sozialen Einrichtungen, Befragungen etc.) ausgewertet und aufbereitet, als auch qualitative Aspekte mit einbezogen.

Die Informationen zur qualitativen Analyse stammen aus Gesprächen mit Schlüsselpersonen, der Analyse von Dokumenten, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung. Dieser Methodenmix ermöglicht ein umfassendes Bild von Waldhäuser-Ost.

3.3.1 Sozialstrukturanalyse

Die hier dargestellten Auswertungen beziehen sich auf Daten der Kommunalstatistik der Universitätsstadt Tü-

bingen, der Agentur für Arbeit, des Landkreises Tübingen und des Polizeipräsidiums Reutlingen.

Sozialräume im Untersuchungsgebiet

Zur Beschreibung der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet wird dieses in vier Bereiche aufgeteilt:

- Bereich innerhalb des Berliner Rings: (2.790 EW)
- Bereich außerhalb des Berliner Rings: (1.299 EW)
- Studierendendorf (Fichtenweg): (1.810 EW)
- Teilbereich Haußerstraße: (306 EW)

Diese vier Bereiche werden im Folgenden teilweise gegenübergestellt und miteinander verglichen. Zum Teil wird auch das Untersuchungsgebiet im Ganzen mit der Gesamtstadt Tübingen verglichen. Um Entwicklungen aufzeigen zu können, wird an einigen Stellen der Vergleich mit der Sozialkonzeption von 2015 gezogen. Hierbei ist stets zu beachten, dass sich die Daten der Sozialkonzeption immer auf das Gebiet Waldhäuser-Ost/Sand (Gebiete Waldhäuser-Ost-Zentrum, Waldhausen/Schafbrühl/Neue Äcker, Sand/Falkenweg, Studentendorf, Bevölkerungszahl gesamt in 2015: 6.518) beziehen und somit nicht exakt der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Waldhäuser-Ost entsprechen. Diese Vergleiche sind somit als Richtwert zu verstehen.

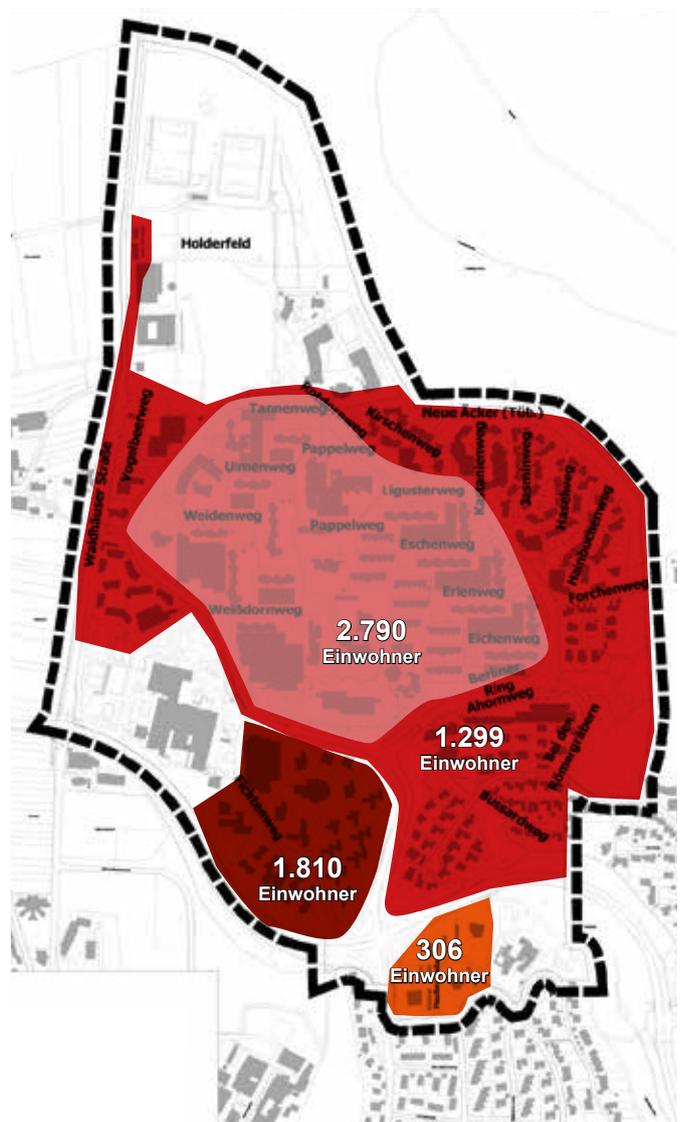


Abb. 49: Die Sozialräume im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadtgrundkarte, eigene Darstellung mit Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Bevölkerungsstruktur und Mobilitätstendenz

Zum Stichtag am 31.12.2017 verzeichnet die Stadt Tübingen 89.449 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Untersuchungsgebiet leben 6.205 Einwohnerinnen und Einwohner und somit knapp 7% der Tübinger Bevölkerung. Dabei zeigt sich eine negative Mobilitätstendenz im Untersuchungsgebiet: Während im Jahr 2017 insgesamt 1.707 Personen zuzogen, sind 1.987 Personen weggezogen; hieraus ergibt sich ein Wanderungssaldo von minus

280 Personen (-4,5%). Diesbezüglich weist der Sozialraum „Studierendendorf“ nicht nur die höchste Fluktuation der Einwohnerinnen und Einwohner, sondern mit minus 7,0 Prozentpunkten auch das höchste Wanderungssaldo auf. Damit zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine gegenläufige Entwicklungstendenz zur Gesamtstadt Tübingen; hier kann ein positives Wanderungssaldo von 0,9 Prozentpunkten (plus 803 Personen) verzeichnet werden.

Sozialräume	Einwohner/innen gesamt	Zuzüge	% Zuzug	Wegzüge	% Wegzug	% Wanderungssaldo
innerhalb Berliner Ring/WHO-Zentrum	2.790	330	11,8	455	16,3	-4,5
außerhalb Berliner Ring und Haußerstraße	1.605	224	14,0	252	15,7	-1,7
Fichtenweg/Studierendendorf	1.810	1.153	63,7	1.280	70,7	-7,0
Gesamtgebiet	6.205	1.707	27,5	1.987	32,0	-4,5
Tübingen	89.449	9.584	10,7	8.781	9,8	+0,9

Tabelle 4: Wanderungen im Untersuchungsgebiet

(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

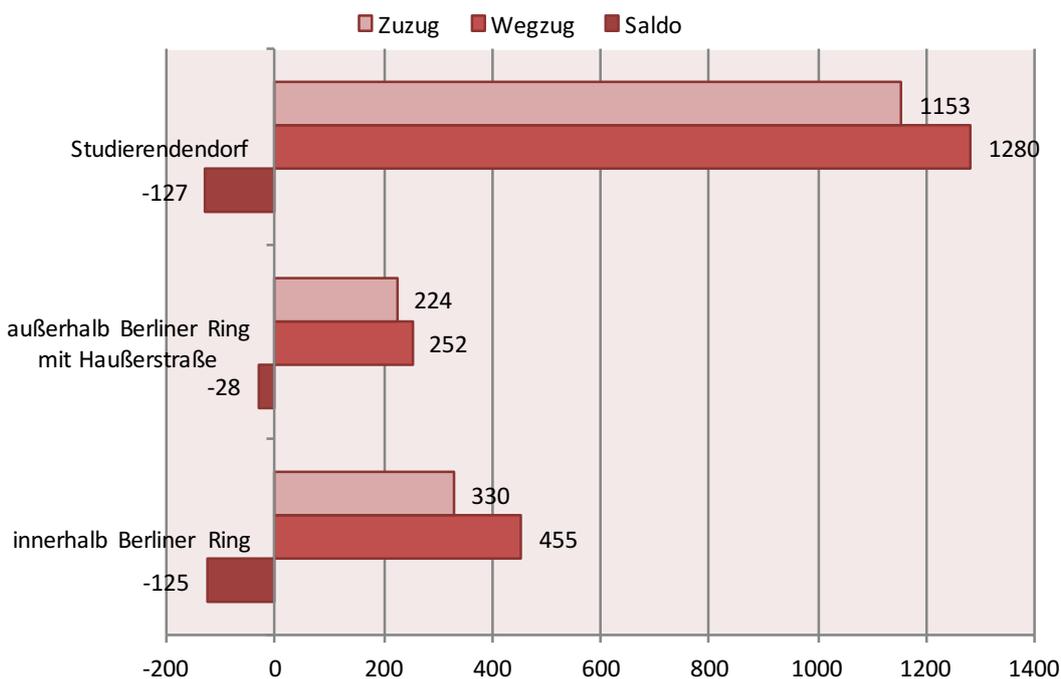


Abb. 50: Grafische Darstellung der Wanderungsbewegungen (Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Zudem sind im Jahr 2017 insgesamt 29 Personen innerhalb des Untersuchungsgebiets verstorben (durchschnittliches Alter zum Todeszeitpunkt 72,5 Jahre). In Anlehnung an diese Zahlen werden die so genannten „verlorenen Lebensjahre“ – Potential Years of Life Lost (PYLL) – berechnet. Dafür werden alle Sterbefälle vor Erreichung der Altersgrenze von 65 Jahren betrachtet, die nicht gelebten Jahre aufsummiert und in Relation zur Bevölkerung gesetzt. Betrachtet man dies über eine längere Zeitspanne (2012 bis 2017) zeichnet sich folgendes Bild ab: mit einem Wert von 1,9 lag der Durchschnitt der verlorenen

Lebensjahre im Untersuchungsgebiet in diesem Zeitraum nur unwesentlich (0,1 Prozentpunkte) höher als in der Gesamtstadt (1,8). Auffallend sind jedoch die geschlechterspezifischen Unterschiede im Untersuchungsgebiet: so zeigt sich ein mehr als doppelt so hoher Wert auf Seite der Männer (2,7; Frauen: 1,2). Dieses Verhältnis spiegelt sich auch im Hinblick auf die Gesamtstadt wider (Männer: 2,4; Frauen: 1,2), wobei der Durchschnitt der verlorenen Lebensjahre bei Männern im Projektgebiet höher ausfällt.

Für das Jahr 2014 liegen keine Daten diesbezüglich vor.

Altersstruktur

Mit Blick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass das Untersuchungsgebiet einen vergleichsweise hohen Anteil an jungen Erwachsenen zwischen 18 und 24 Jahren und einen geringeren Anteil an 40- bis 64-Jährigen aufweist. Wie die Abbildung zeigt, hat das Gebiet 10,1 Prozentpunkte mehr junge Erwachsene und 8,1 Prozentpunkte weniger Bewohnerinnen und Bewohner im Alter zwischen 40 und 65 Jahren als die Gesamtstadt. Die einzelnen Altersgruppen werden im Folgenden genauer beleuchtet:

Bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 ist der Unterschied zwischen Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt deutlich weniger ausgeprägt (11,8% im Gebiet gegenüber 13,8% in der Gesamtstadt). Hier gibt es kaum Veränderungen zu 2015: Damals waren es 11,6% in Waldhäuser-Ost/Sand und 14,5% in der Gesamtstadt. Von den 732 Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren im Gebiet sind 248 Kinder jünger als 6 Jahre (4,0% gegenüber 4,7% in der Gesamtstadt).

In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen zeigt sich jedoch ein deutlicher Unterschied: 14,5% der Bevölkerung der Stadt Tübingen sind junge Erwachsene, im Vergleich dazu gehören 24,6% der Bewohnerschaft des Untersuchungsgebiets dieser Gruppe an. In großem Maße ist dies durch das Studierendendorf bedingt. Auch in der Gruppe der 25- bis 39-jährigen Tübinger Einwohnerinnen und Einwohner lassen sich nur geringe Unterschiede finden (24,9% gegenüber 27,5% in der Gesamtstadt). Die Sozialkonzeption beschreibt diese Altersgruppen zusammengefasst als Gruppe der 18- bis 40-Jährigen, deren Anteil in Waldhäuser-Ost/Sand 2015 mit 47,1% im Vergleich zur Gesamtstadt (41,0%) hoch war. Dieser hat sich nur leicht verändert: Aktuell sind es im Untersuchungsgebiet 49,6%, während es in der Gesamtstadt 42,0% sind. Der Anteil dieser Altersgruppe ist also insgesamt gestiegen, im Untersuchungsgebiet jedoch verhältnismäßig stärker als in der Gesamtstadt.

Mit 20,3% wohnt demgegenüber ein verhältnismäßig kleiner Anteil der 40- bis 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet (28,4% in der Gesamtstadt). Diese Altersgruppe war auch 2015 in Waldhäuser-Ost/Sand im Vergleich zur Gesamtstadt unterrepräsentiert: 24,1% im Vergleich zu 30,1%.

Zudem leben 999 Seniorinnen und Senioren (zwischen 65 und 85 Jahre alt) in Waldhäuser-Ost; im Verhältnis sind dies 2,7% mehr als in der Gesamtstadt Tübingen. Diese Überrepräsentation war auch bereits 2015 in Waldhäuser-Ost/Sand zu erkennen: 15,4% gehörten dieser Altersgruppe an, während es in der Gesamtstadt lediglich 12,3% waren.

Der prozentuale Anteil an Hochbetagten ist in Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt auf ähnlichem Niveau (2,2% bzw. 2,4%). Im Vergleich zur Sozialkonzeption von 2015 ist der Anteil an Hochbetagten sowohl in Waldhäuser-Ost als auch in der Gesamtstadt etwas angestiegen. 2015 waren es im Gebiet Waldhäuser-Ost/Sand 1,8% der Einwohnerinnen und Einwohner, die 85 Jahre und älter waren. In der Gesamtstadt waren es zum damaligen Zeitpunkt 2,0%.

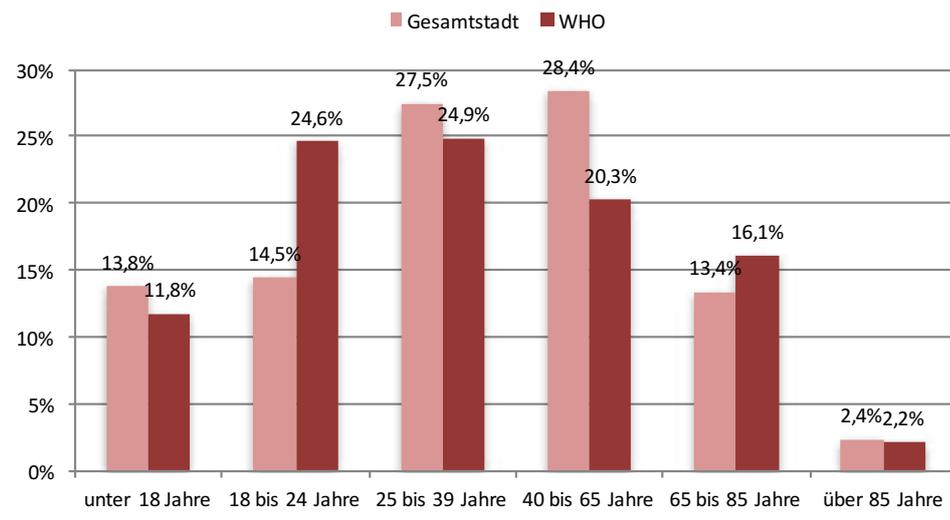


Abb. 51: Altersstruktur nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt im Vergleich (Darstellung Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt

Die Grafik macht deutlich, dass aktuell ein Generationenwechsel in Waldhäuser-Ost beginnt, aber gleichzeitig noch viele ältere Menschen im Gebiet leben. Darüber hinaus lassen sich deutliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Sozialräumen im Untersuchungsgebiet erkennen. Im Fichtenweg – also dem Studierendendorf – leben logischerweise deutlich mehr junge Erwachsene als in den anderen Sozialräumen. Zudem wohnen hier etwas mehr 25- bis 39-Jährige (vermutlich Studierende höheren Semesters, Doktoranden etc.). Im Vergleich zu den Sozial-

räumen innerhalb und außerhalb des Berliner Rings ist auch der Bereich Haußerstraße ein vergleichsweise junger Sozialraum. Hier ist nicht nur der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Verhältnis am größten, sondern auch der Anteil der 25- bis 39-Jährigen höher und der Anteil an Seniorinnen und Senioren geringer als in den beiden anderen Sozialräumen. Während die 40- bis 65-Jährigen innerhalb des Berliner Rings am stärksten vertreten sind, hat der Sozialraum außerhalb des Berliner Rings den vergleichsweise größten Anteil an Menschen über 65 Jahren.

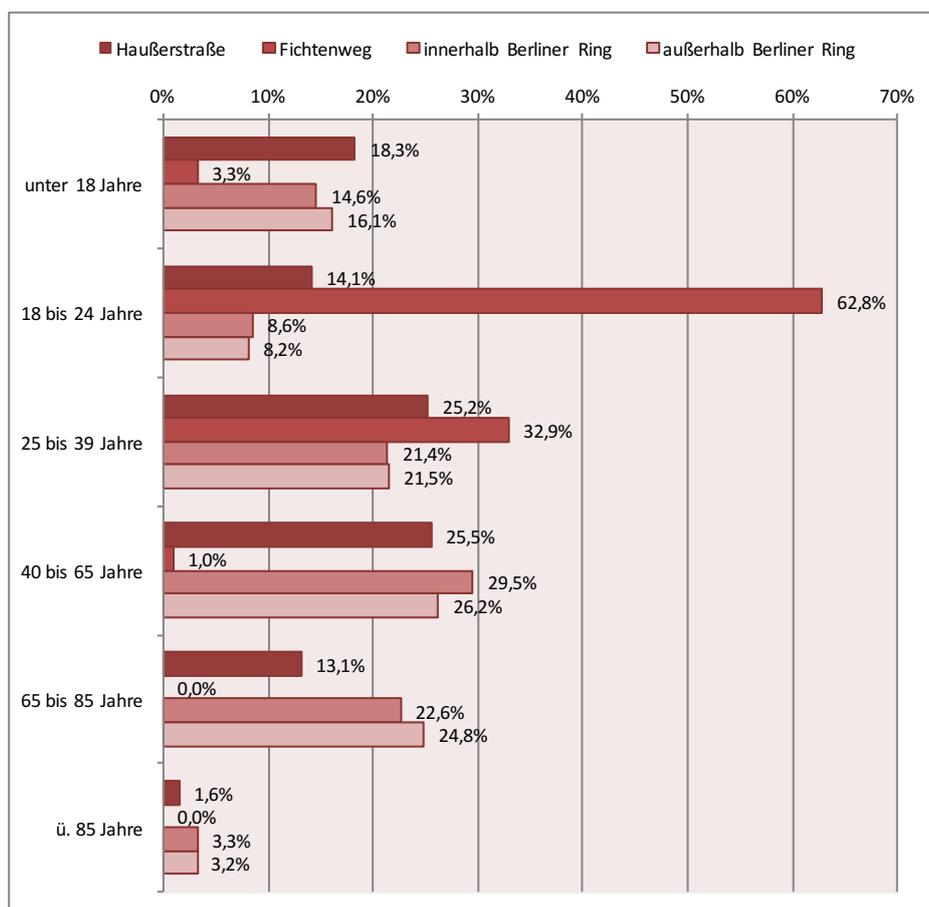


Abb. 52: Altersverteilung der Bevölkerung in den Sozialräumen des Untersuchungsgebiets (Darstellung Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Betrachtet man das Verhältnis der über 65-Jährigen zu den Personen unter 18 Jahren zeichnet sich folgendes Bild ab: im Untersuchungsgebiet leben zum Stichtag 732 unter 18-Jährige und 1.137 Personen über 65 Jahre, was einem Alten-Jungen-Quotient von 155% entspricht. Ver-

glichen mit der Sozialkonzeption aus dem Jahr 2015 zeigt sich ein leichter Anstieg: zu diesem Zeitpunkt sind es 756 Personen unter 18 Jahren und 1.121 Über-65-Jährige, was einem Quotienten von 148% entspricht. Der Stadtteil ist also seit 2015 weiter gealtert.

Migrationshintergrund, ausländische Bevölkerung und Geflüchtete

Die Bestimmung des Migrationshintergrundes einer Person orientiert sich an der definitorischen Abgrenzung des Statistischen Bundesamtes:

„Zu den Menschen mit Migrationshintergrund zählen alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil.“

Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund werden demzufolge nur jene gezählt, die nach 1949 zugewandert sind. Personen, die während des Dritten Reiches oder in den Jahren nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Folge von Umsiedelung, Flucht oder Vertreibung nach Deutschland kamen, werden also nicht zu den Personen mit Migrationshintergrund hinzugerechnet.

Die Analyse der Daten hat zum Stichtag 31.12.2017 gezeigt, dass von 89.449 Einwohnerinnen und Einwohnern in Tübingen 23.121 einen Migrationshintergrund haben. Dies entspricht einem Anteil von 25,8%. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im Untersuchungsgebiet deutlich mehr Menschen mit Migrationshintergrund. Die unten abgebildete Tabelle zeigt, dass knapp 40% der Bevölkerung im Gebiet einen Migrationshintergrund haben. Den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund weisen die Sozialräume Fichtenweg (51,8%) und Haußerstraße (49,7%) auf. Im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet leben in diesen Sozialräumen knapp 10 Prozentpunkte mehr Menschen mit Migrationshintergrund. Verglichen mit der Gesamtstadt sind dies sogar über doppelt so viele Prozentpunkte. Der geringste Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund lässt sich dahingegen außerhalb des Berliner Rings finden.

Sozialräume	Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund	Einwohnerinnen und Einwohner Gesamt	% EW-Migrationshintergrund
innerhalb Berliner Ring	1.029	2.790	36,9%
außerhalb Berliner Ring	325	1.299	25,0%
Fichtenweg/ Studierendendorf	937	1.810	51,8%
Haußerstraße	152	306	49,7%
Gesamtgebiet WHO	2.443	6.205	39,4%
Tübingen	23.121	89.449	25,8%

Tabelle 5: Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund
(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Bezüglich der ausländischen Bevölkerung weisen die Daten zum Stichtag 31.12.2017 Unterschiede des Untersuchungsgebietes zur Gesamtstadt auf. Hier sei vorangestellt, dass die Definition von ausländischer Bevölkerung nicht mit der vorangegangenen Definition von Menschen mit Migrationshintergrund gleichgesetzt werden kann. Zur ausländischen Bevölkerung zählen alle Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) sind. Dies können direkt zugezogene Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit sein oder auch deren im Land geborene Nachkommen, die selbst keine Migranten sind, sofern sie nicht die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten. Zur ausländischen Bevölkerung gehören auch die Staatenlosen und Personen mit

ungeklärter Staatsangehörigkeit. Deutsche, die zugleich eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, gehören nicht zu den Ausländerinnen und Ausländern.

Die unten abgebildete Tabelle zeigt, dass von den 89.449 Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Tübingen 13.380 Menschen ausländischer Bevölkerung sind. Dies sind bezogen auf die Gesamtbevölkerung 15,0%. Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil gemessen an der gesamten Einwohnerschaft im Gebiet deutlich höher und liegt bei 25,9%. Den vergleichsweise höchsten Anteil an ausländischen Bewohnerinnen und Bewohnern haben die Sozialräume Fichtenweg (43,9%) und Haußerstraße (31,7%). Der geringste Anteil lässt sich dahingegen innerhalb des Berliner Rings finden.

Sozialräume	Einwohnerinnen und Einwohner ohne deutschen Pass	Einwohnerinnen und Einwohner Gesamt	% EW - ohne deutschen Pass
innerhalb Berliner Ring	479	2.790	17,2%
außerhalb Berliner Ring	237	1.299	18,2%
Fichtenweg/ Studierendendorf	795	1.810	43,9%
Haußerstraße	97	306	31,7%
Gesamtgebiet WHO	1.608	6.205	25,9%
Tübingen	13.380	89.449	15,0%

Tabelle 6: Einwohnerinnen und Einwohner ohne deutschen Pass

(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Zum Stichtag am 31.12.2017 leben im Untersuchungsgebiet darüber hinaus 63 geflüchtete Personen in einer Anschlussunterbringung der Stadt, wovon 58 Personen in der neu gebauten Unterkunft an der Waldhäuser Straße, direkt angrenzend an die Sportflächen, und 5 Personen im Weißdornweg wohnen. Beim Großteil dieser Personen

handelt es sich um Familien. In vorläufiger Unterbringung des Landkreises befinden sich im Untersuchungsgebiet 7 Geflüchtete. Hinsichtlich der geflüchteten Menschen, die privat untergekommen sind, liegen keine Daten vor.

Haushalte

Insgesamt gibt es 4.655 Haushalte im Untersuchungsgebiet; davon 2.928 Haushalte in Waldhäuser-Ost inkl. Teilgebiet Haußerstraße und 1.727 Haushalte im Studierendendorf. Ausgehend von einer Haushaltszahl von 62.343 in der Gesamtstadt sind dementsprechend 4,7% bzw. 2,8% der Tübinger Haushalte in diesen Sozialräumen angesiedelt. In der Gesamtstadt Tübingen leben durchschnittlich 1,43 Personen in einem Haushalt. Im Untersuchungsgebiet sind es im Schnitt 1,33 Personen. Im Studierendendorf liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,05 Personen, im übrigen Untersuchungsgebiet liegt der Wert bei 1,50 Personen pro Haushalt. Diese Werte weichen nur geringfügig von den Daten der Sozialkonzeption ab: Dort waren es in Waldhäuser-Ost/Sand durchschnittlich 1,37 Personen pro Haushalt und in der Gesamtstadt 1,44.

Bei 1.891 der Haushalte in Waldhäuser-Ost handelt es sich um Einpersonenhaushalte. Dies entspricht einem Prozentsatz von 64,6%. Dementsprechend handelt es sich bei 35,4% (n=1.037) der Haushalte in Waldhäuser-Ost inkl. des Teilbereichs Haußerstraße um Mehrpersonenhaushalte. Im Verhältnis zur Gesamtstadt – hier machen Einpersonenhaushalte 72,5% der Gesamthaushaltszahl aus – sind damit in Waldhäuser-Ost mehr Mehrpersonenhaushalte (+7,9 Prozentpunkte) und entsprechend weniger Einpersonenhaushalte angesiedelt. Im Vergleich zeigen sich gravierende Unterschiede zum Sozialraum Fichtenweg: mit 95,3% (1.037 der insgesamt 1.727 Haushalte) machen hier Einpersonenhaushalte die absolute Mehrheit aus. Dies liegt in der Bauweise der Gebäude des Studierendenwerks Tübingen/Hohenheim begründet, die zum Großteil Einzelzimmer anbieten. Im Studierendendorf ist demnach auch im Vergleich zur Gesamtstadt Tübingen ein deutlich höherer Anteil (+22,8 Prozentpunkte) an Einpersonenhaushalten zu finden.

Bezüglich der Haushalte mit ausländischem Haushaltsvorstand zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede zwischen den Sozialräumen. Während 17,2% der gesamten Haushalte (15,8% der Einpersonenhaushalte und 19,7% der Mehrpersonenhaushalte) in Waldhäuser-Ost inkl. Teilgebiet Haußerstraße einen ausländischen Haushaltsvorstand haben, trifft dies im Sozialraum Fichtenweg mit 41,1% auf über doppelt so viele Haushalte (39,1% der Einpersonenhaushalte und 80,2% der Mehrpersonenhaushalte) zu. Dies ist dadurch bedingt, dass zahlreiche Studierende aus dem Ausland die Wohnmöglichkeit im Fichtenweg nutzen, um für die meist begrenzte Zeit des

Studiums in Deutschland dort zu wohnen. In der Gesamtstadt haben 9.879 (15,8%) – und damit 1,4% weniger als in Waldhäuser-Ost und 25,3% weniger als im Studierendendorf – der Haushalte (16,1% der Einpersonenhaushalte und 15,3% der Mehrpersonenhaushalte) einen ausländischen Haushaltsvorstand.

Bei 843 der insgesamt 1.037 Mehrpersonenhaushalte in Waldhäuser-Ost handelt es sich um Familienhaushalte; d.h. der Großteil (81,3%) der hier angesiedelten Mehrpersonenhaushalte wird von Ehepaaren geführt, wovon bei 235 (27,9%) zudem Kinder mit im Haushalt leben. Im Sozialraum Fichtenweg ist der Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit 4,7% aus oben genannten Gründen sehr gering. Der Anteil der Familienhaushalte in Waldhäuser-Ost entspricht in etwa dem Anteil der Familienhaushalte in der Gesamtstadt (82,2%), wobei in den Familienhaushalten in Tübingen insgesamt deutlich häufiger (+10,3%) Kinder leben. Der im Vergleich geringere Anteil an Haushalten mit Kindern ist möglicherweise dadurch bedingt, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren viele der mittlerweile erwachsenen Kinder, die im Stadtteil aufgewachsen sind, bei ihren Eltern ausgezogen sind und die Eltern somit zu zweit im Haushalt verbleiben (Verbindung zum hohen Anteil Älterer im Untersuchungsgebiet).

Für die Berechnung der durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit werden die Wohnungszahlen aus dem Zensus 2011 verwendet. Da seitdem keine Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet stattgefunden hat, können diese Zahlen zur Berechnung herangezogen werden. Allerdings kann der genaue Wert für das Untersuchungsgebiet nicht berechnet werden, da die Wohnungszahlen nur für das Gebiet Waldhäuser-Ost/Sand vorliegen und nicht für die genaue Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen. Rechnet man nun dennoch mit den Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2017, zeigt sich folgendes Ergebnis: Im Durchschnitt ist eine Wohneinheit mit 1,65 Personen belegt (Einwohnerinnen und Einwohner Untersuchungsgebiet inkl. Studierende bezogen auf Wohneinheiten in Waldhäuser-Ost/Sand). Im Studierendendorf sind es 1,38 Personen pro Wohneinheit. Im Bereich innerhalb des Berliner Rings sind es durchschnittlich 2,11 Personen pro Wohneinheit, außerhalb des Rings sind es 2,00 (inklusive Wohneinheiten in Waldhausen, ohne Wohneinheiten Teilbereiche Falkenweg und Haußerstraße).

	Untersuchungsgebiet ohne Studierendendorf	Studierendendorf	Tübingen
Haushalte			
Gesamt	2.928	1.727	62.343
ausländischer Haushalts- vorstand	503	709	9.879
Einpersonenhaushalte			
Gesamt	1.891	1.646	45.177
ausländischer Haushalts- vorstand	299	644	7.251
Mehrpersonenhaushalte			
Gesamt	1.037	81	17.166
ausländischer Haushalts- vorstand	204	65	2.628
Ehepaare			
Gesamt	843	64	14.109 82,2%
mit Kind(ern)	235	32	5.396 38,2%
Personen im Haushalt in ø	1,50	1,05	1,43

Tabelle 7: Haushalte im Untersuchungsgebiet

(Differenzierte Darstellung Stadtberatung; Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen ; Stichtag 31.12.2017)

Arbeitslosigkeit

Ein aussagekräftiger Indikator zur Beschreibung der sozialen Situation im Untersuchungsgebiet ist der Anteil der Personen, die Leistungen nach SGB II, SGB III oder SGB XII (Grundsicherung, HLU und §67) erhalten.

Arbeitslose sind nach § 16 Abs. 2 SGB III Personen, die wie beim Anspruch auf Arbeitslosengeld vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen oder

weniger als 15 Stunden pro Woche arbeiten, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Agentur für Arbeit zur Verfügung stehen und sich bei einer Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben. In § 16 Abs. 2 ist ferner geregelt, dass Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik nicht als arbeitslos gelten. Diese Arbeits-

losendefinition des SGB III wird in den Grundsätzen auch auf den Personenkreis des SGB II angewandt. Arbeitslose nach SGB III erhalten die Leistung jedoch aus der deutschen Arbeitslosenversicherung, die bei Eintritt der Arbeitslosigkeit und abhängig von weiteren Voraussetzungen gezahlt wird. Diese Leistungen werden normalerweise bis zu einem Jahr gezahlt, bei älteren Arbeitslosen auch bis zu zwei Jahren. Nach einem Jahr kommt es dann ggfs. zum SGB II-Bezug (vgl. <http://statistik.arbeitsagentur.de/>). Die Berechnung der Arbeitslosenzahlen erfolgt auf der Basis der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre (Personen im erwerbsfähigen Alter). Zur Darstellung der Arbeitslosigkeit werden die Arbeitslosen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB III ausgewertet. Zum Stichtag am 30.09.2017 sind 58 Einzelpersonen auf SGB-II-Leistungen angewiesen, dies entspricht 1,3% der 15- bis 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet. In der Gesamtstadt Tübingen sind es 1.277 Einzelpersonen, was einem Anteil der 15- bis 65-Jährigen von 2,0% entspricht. Demnach sind im Untersuchungsgebiet weniger Einzelpersonen auf SGB-II-Leistungen angewiesen, als in der Gesamtstadt. Darüber hinaus befinden sich 19 Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen und 46 Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen in SGB-II-Bezug. Gemessen an den Mehrpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet entspricht dies einem Anteil von 5,8%. In der Gesamtstadt sind es 3,7% der Mehrpersonenhaushalte. Hier zeigt sich nun, dass im Verhältnis mehr Mehrpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet auf diese Leistungen angewiesen sind. Verhältnismäßig am geringsten ist der Anteil an Bedarfsgemeinschaften im Sozialraum „Studierendendorf“.

Zudem beziehen 24 Personen Leistungen aus dem SGB III; gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 bis 65 Jahre) im Untersuchungsgebiet macht dies 0,5% aus. In der Gesamtstadt sind es 542 Personen, was einem Anteil an der entsprechenden Altersgruppe von 0,8% entspricht. Im Untersuchungsgebiet ist der von diesen Leistungen abhängige Personenkreis demnach etwas kleiner. 2015 waren im Bereich Waldhäuser-Ost/Sand 29 Personen im SGB II-Bezug, in der Gesamtstadt 524 Personen. Diese Zahlen haben sich demnach geringfügig verändert.

Zudem beziehen 24 Personen Leistungen aus dem SGB III; gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 bis 65 Jahre) im Untersuchungsgebiet macht dies 0,5% aus. In der Gesamtstadt sind es 542 Personen, was einem Anteil an der entsprechenden Altersgruppe von 0,8% entspricht. Im Untersuchungsgebiet ist der von diesen Leistungen abhängige Personenkreis demnach etwas kleiner. 2015 waren im Bereich Waldhäuser-Ost/Sand 29 Personen im SGB II-Bezug, in der Gesamtstadt 524 Personen. Diese Zahlen haben sich demnach geringfügig verändert.

	innerhalb Berliner Ring	außerhalb Berliner Ring	Studieren- dendorf	WHO insgesamt	Tübingen insgesamt
Bedarfsgemeinschaften SGB II ("Hartz IV")					
1 Person	30	25	3	58	1.277
2 Personen	11	6	2	19	246
3 und mehr Personen	30	15	1	46	382
Ø Personenzahl	2,37	2,00	1,67	-	1,73
Arbeitslose in SGB-III-Bezug					
Personen in SGB-III-Bezug	30	25	3	58	1.277
Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach SGB XII (Grundsicherung, HLU und §67)					
Personen in SGB XII-Bezug	59	13	0	72	973

Tabelle 8: SGB XII-Bezug im Untersuchungsgebiet

(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Wohngeld

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Kosten für selbst genutzten Wohnraum und soll einkommensschwachen Menschen helfen, ihre Wohnkosten zu tragen. Es dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens und ist eine von der Grundsicherung zu unterscheidende vorrangige Leistung. Wer zum Kreis der Berechtigten gehört, hat einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Rechtsgrundlage ist das Wohngeldgesetz (WoGG). Das Wohngeld wird als Mietzuschuss (für zur Miete Wohnende) oder als Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) geleistet. Keinen Wohngeldanspruch haben Empfänger von Transferleistungen. Zu diesen Transferleistungen zählen u.a. Arbeitslosengeld II (Hartz IV) und Sozialgeld nach dem SGB II.

Zum Stichtag am 31.12.2017 verzeichnet das Untersuchungsgebiet 235 Menschen, die Wohngeld bekommen, was 4,3% der über 18-Jährigen im Gebiet entspricht. Im Verhältnis zur Anzahl der Wohngeldempfängerinnen

und Wohngeldempfänger in Tübingen insgesamt (1.922 Personen) wohnen entsprechend 12,2% der Betroffenen in Waldhäuser-Ost. Die 1.922 Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger in der Gesamtstadt entsprechen 2,5 % der Tübinger Bevölkerung über 18 Jahre. Im Vergleich ist der Anteil an Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfängern in Waldhäuser-Ost also deutlich höher als in der Gesamtstadt. Mit 92,7% (166 Haushalte) lebten ein Großteil der leistungsberechtigten Mehrpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet mit Kinder unter 18 Jahren. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger in Mehrpersonenhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren in der Gesamtstadt; hier sind es 92,0%.

	innerhalb Berliner Ring	außerhalb Berliner Ring	Studieren- dendorf	WHO insgesamt	Tübingen insgesamt
Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger					
Wohngeldempfänger/innen Haushaltsmitglieder	113	72	50	235	1.922
Wohngeldempfänger in Einpersonenhaushalten	-	-	-	56	551
Wohngeldempfänger in Mehrpersonenhaushalten	-	-	-	179	1.371
Anzahl Wohngeldempfänger mit Kindern unter 18 Jahren	-	-	-	166	1.261

Tabelle 9: Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger im Untersuchungsgebiet
(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Hilfen zur Erziehung und Beratungen durch das Jugend- und Familienberatungszentrum

Das KJHG (SGB VIII) definiert die Leistungsansprüche von jungen Menschen (Kinder, Jugendlichen und Volljährigen) sowie den Familien (Erziehungsberechtigte, Personensorgeberechtigte und Eltern). Als örtliche Träger für diese Leistungen werden die Landkreise und kreisfreien Städte definiert. Gesetzliche Regelungen zu diesen Hilfsangeboten sind in den §22 bis 40 des SGB VIII beschrieben. Die Hilfen finden sich in den §28 bis 35a aufgelistet. Hilfen werden in aller Regel gewährt, nachdem ein sogenanntes Hilfeplanverfahren gemäß des §36 SGB VIII durchgeführt wurde. Ein Rechtsanspruch auf Hilfen zur Erziehung kann von einem Personensorgeberechtigten bei der Erziehung eines Kindes oder eines Jugendlichen nach §27 Abs. 1 geltend gemacht werden, wenn eine dem Wohl des Kindes oder des Jugendlichen entsprechende Erziehung nicht gewährleistet ist und die Hilfe für seine Entwicklung geeignet und notwendig ist. Für die Leistungen, die nach §27 (Hilfe zur Erziehung), §35a (Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche) und §41 (Hilfe für junge Volljährige, Nachbetreuung) im Untersuchungsgebiet sowie in der Gesamtstadt Tübingen (inkl. aller Teilorte) erbracht wurden, liegen Daten für das Jahr 2017 vor.

Im Untersuchungsgebiet wurden zum Stichtag am 31.12.2017 in 22 Fällen Leistungen der Hilfen zur Erziehung, in 7 Fällen Leistungen zur Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche sowie

in 4 Fällen Leistungen zur Hilfe für junge Volljährige, in Anspruch genommen. Im Verhältnis zur Gesamtstadt Tübingen entspricht dies 6,8% (§ 27), 9,9% (§ 35a) bzw. 16% (§ 41) der erbrachten Leistungen insgesamt. In Waldhäuser-Ost werden damit 8,6% der Leistungen nach dem KJHG in Tübingen erbracht. Eine genaue Auflistung der Leistungen befindet sich im Anhang.

In Waldhäuser-Ost stellt sich die Lage im Hinblick auf die Bevölkerung folgendermaßen dar: Bezogen auf die Altersgruppe der unter 25-Jährigen nehmen 1,3% Leistungen nach §27 und §35a in Anspruch. Hilfen für junge Volljährige werden im Untersuchungsgebiet von 0,3% der 18-25-Jährigen in Anspruch genommen. In der Gesamtstadt nehmen 1,0 % der unter 26-Jährigen Leistungen nach §27 und §35a in Anspruch. Bei den Hilfen für junge Volljährige sind es 0,2% aus der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen. Im Vergleich sind die Interventionen nach KJHG im Untersuchungsgebiet damit etwas höher als in der Gesamtstadt.

Darüber hinaus nahmen im Jahr 2017 insgesamt 69 Personen bzw. Familien aus Waldhäuser-Ost Beratungsangebote des Jugend- und Familienzentrums Tübingen in Anspruch; gemessen an der Gesamtzahl der dort stattgefundenen Beratungen (598 Beratungen) entspricht dies 11,5 %.

	WHO insgesamt	Tübingen insgesamt
Beratungen durch das Jugend- und Familienberatungszentrum Tübingen		
Anzahl der Personen/Familien	69	598
Sitzungshäufigkeit		
1 bis 3 Sitzungen	22	512
4 bis 10 Sitzungen	16	254
10 und mehr Sitzungen	5	106

Tabelle 10: Beratungen durch das Jugend- und Familienberatungszentrum Tübingen im Untersuchungsgebiet (Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Bildungs- und Teilhabepaket und KreisBonusCard

Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen können Leistungen für Bildung und Teilhabe, etwa für Schulausflüge, Beförderungskosten, Schulbedarf, die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben oder Lernförderung, erhalten. Bildungs- und Teilhabeleistungen gibt es für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die entweder:

- Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II beziehen oder
- für die laufenden Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch XII bewilligt werden oder
- die Leistungen nach den §§ 2 bzw. 3 Asylbewerberleistungsgesetz erhalten oder
- für die Kinderzuschlag nach § 6a Bundeskindergeldgesetz bezahlt wird oder
- für die Wohngeld gewährt wird.

Im Untersuchungsgebiet waren im Jahr 2017 insgesamt 197 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene zum Erhalt entsprechender Leistungen berechtigt. Im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Personen unter 25 Jahren im Untersuchungsgebiet entspricht dies 8,7%. 2015 waren es für das Gebiet Waldhäuser-Ost/Sand 176 Kinder. Demnach

hat hier ein Anstieg der leistungsberechtigten Kinder stattgefunden. Zahlen für Leistungsberechtigte in der Gesamtstadt liegen für diesen Indikator nicht vor. Die KreisBonusCard stellt ein weiteres Angebot für finanziell schwächere Personen und Familien dar. Mit der KreisBonusCard können bei allen Einrichtungen der Städte und Gemeinden des Landkreises Tübingen sowie bei zahlreichen Vereinen und sonstigen Organisationen Vergünstigungen der dort angebotenen Leistungen erhalten werden. Die KreisBonusCard wird auf Antrag durch das Landratsamt Tübingen ausgestellt und richtet sich an die Einwohnerschaft, die Leistungen nach dem SGB II, laufende Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII, Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhält oder mit Kindern zusammenlebt, die Kinderzuschlag erhalten. Im Jahr 2017 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 568 KreisBonusCard-Inhabende verzeichnet, was 9,2% der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet entspricht. Darunter befanden sich 336 Erwachsene (6,1% der über 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet) und 232 Kinder (31,7% der unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet).

Kriminalstatistik

Aus der Kriminalstatistik des Jahres 2016 geht hervor, dass 3,0% der Tübinger Straftaten im Untersuchungsgebiet begangen wurden. Dabei zeigt sich, dass insbesondere Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung im Verhältnis relativ häufig (12,7% aller Straftaten in der Gesamtstadt) begangen wurden. Zudem fand 8,1% der Gewaltkriminalität Tübingens in Waldhäuser-Ost statt sowie 6,9% der Sachbeschädigungen und 5,8% der gefährlichen bzw. schweren Körperverletzungen. Eine detaillierte Auflistung der Delikte befindet sich im Anhang.

Im Hinblick auf jugendliche und heranwachsende Straftäter zeichnet sich zum Stichtag am 31.12.2017 folgendes Bild ab: 3,0% der jugendlichen Straftäter Tübingens zwischen 14 bis 17 Jahren kommen aus dem Untersuchungsgebiet; in allen Fällen wurde die Jugendgerichtshilfe aktiv. Bei den heranwachsenden Straftätern sind es 5,8%, die im Untersuchungsgebiet leben; hier wurde die Jugendgerichtshilfe in vier von sieben Fällen aktiv.

	Waldhäuser-Ost insgesamt	Tübingen insgesamt	% Wald-häuser-Ost
Jugendgerichtshilfe			
Jugendliche Straftäter (14 bis 17 Jahre)	4	133	3,0
Fälle in denen die JGH aktiv wurde	4	108	3,7
heranwachsende Straftäter	7	121	5,8
Fälle in denen die JGH aktiv wurde	4	94	4,3

Tabelle 11: Interventionen der Jugendgerichtshilfe. Waldhäuser-Ost und Gesamtstadt im Vergleich
(Darstellung: Stadtberatung Dr. Sven Fries auf Basis von Daten der Universitätsstadt Tübingen; Stichtag 31.12.2017)

Fazit der Sozialstrukturanalyse

Neben den identifizierten städtebaulichen Missständen in Waldhäuser-Ost zeigt die Sozialstrukturanalyse auch Handlungsbedarfe im sozialen Bereich auf. Auffallend ist zum einen, dass im Untersuchungsgebiet im Gegensatz zur Gesamtstadt ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen ist. Die Tatsache, dass Waldhäuser-Ost in Bezug auf die Einwohnerzahl schrumpft, während die Gesamtstadt wächst, deutet auf den Generationenwechsel hin, der sich im Gebiet abspielt: Die Kinder der in der Gründungszeit des Stadtteils eingezogenen Menschen haben nach und nach das Elternhaus verlassen und die Eltern bleiben meist allein oder zu zweit in großen Wohnungen oder Häusern zurück. Diese Schlussfolgerung wird auch durch die Analyse der Altersstruktur gestützt:

Innerhalb sowie außerhalb des Berliner Rings leben überdurchschnittlich viele Menschen über 65 Jahre. Gleichzeitig zeigt sich in den beiden Sozialräumen des Studierendendorfs und der Haußerstraße ein überdurchschnittlicher hoher Anteil an Menschen mit Migrationsgeschichte. Auch diese Tatsache gilt es im Rahmen der Stadtteilentwicklung zu berücksichtigen. Hinzu kommen die vergleichsweise vielen Wohngeldbezieherinnen und Wohngeldbezieher sowie die überdurchschnittlich hohe Anzahl von Mehrpersonenhaushalten im SGB II-Bezug.

Mit Blick auf die Sozialdaten ist das Programm „Soziale Stadt“ also ein geeignetes Programm, um den Handlungsbedarfen vor Ort gerecht werden zu können.

3.3.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinwesenarbeit, Vereine

Kindertageseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es elf Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die verschiedene Altersgruppen abdecken und teilweise in privater Trägerschaft sind. Fünf Kinderhäuser sind in städtischer Trägerschaft, zwei Einrichtungen werden von der evangelischen Kirche betrieben. Ein Kindergarten der evangelischen Kirche befindet sich innerhalb der Ergänzung des Kernbereichs des Untersuchungsgebiets im Bereich der Tropenklinik. Eine Einrichtung der Kinderbetreuung wird vom Studierendenwerk Tübingen/Hohenheim betrieben. Der Walddorfkindergarten, die Elterninitiative Fichtenweg und die Kleinkindgruppe „Idefix“ werden jeweils von einer Einrichtung in privater Trägerschaft betrieben.

Aufgrund des in den letzten Jahren stattgefundenen „Babybooms“ wurden 2017 insgesamt 20 neue U3-Plätze geschaffen (Kinderhaus Berliner Ring und Kita Rebel-Haus) sowie 37 Ü3-Plätze (Walddorfkindergarten und Kinderhaus Berliner Ring). Das Kinderhaus im Ahornweg wurde 2017 saniert (Freiflächen und Brandschutz). Das Kinderhaus Waldhäuser-Ost im Zentrum des Innenbereichs des Berliner Rings ist stark sanierungsbedürftig und bedarf einer Aufwertung durch Abbruch/Neubau. Hier gibt es aktuell 10 Plätze U3 sowie 40 Plätze Ü3. Stand Januar 2017 gibt



Abb. 53: Kinderhaus Waldhäuser-Ost (Quelle: Universitätsstadt Tübingen)

es einen Fehlbedarf von 16 Kita-Plätzen im Gebiet. Das neue Bildungshaus Winkelwiese wird daher mit 5 Gruppen geplant (vgl. Vorlage 1/2017).

Der Walddorfkindergarten wird aufgrund seines besonderen inhaltlichen Konzeptes von vielen Kindern genutzt, die nicht im Untersuchungsgebiet leben.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Grundschulen. Die öffentliche Grundschule Winkelwiese /Waldhäuser-Ost mit zwei räumlich getrennten Abteilungen (Weißdornweg

und Haußerstraße). Darüber hinaus gibt es im Norden des Untersuchungsgebietes die Freie Tübinger Waldorfschule (Angebot von Klasse 1 bis 12).

Grundschule Waldhäuser-Ost

Die Grundschule ist ab dem Schuljahr 2018/2019 an beiden Standorten eine Ganztageschule in Wahlform an drei Tagen in der Woche (mit 8 Zeitstunden). Das bedeutet, Eltern können in jedem Schuljahr neu entscheiden, ob ihr Kind ganz- oder halbtags zur Schule gehen soll. Gegen Gebühr wird eine Spätbetreuung bis 17.00 Uhr und eine Frühbetreuung ab 07.00 Uhr angeboten. Inklusion findet mittels einer Kooperation mit der Kirnbachschule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung) statt – eine erste Klasse ist am Standort Waldhäuser-Ost angegliedert. Zudem nehmen einige Kinder mit Unterstützungsbedarf durch Fachpersonal begleitet am Regelunterricht teil.

Bedingt durch die unterschiedlichen Einzugsgebiete und der erst 2017 vorgenommenen Veränderung der Schulbezirke, haben die Standorte eine vielfältige soziale Mischung. Am Standort Winkelwiese kommen viele Kinder aus bildungsaffinen und international geprägten Elternhäusern – bedingt durch die Nähe zur Universität und dem Max-Planck-Institut. Am Standort Waldhäuser-Ost sind viele Kinder ebenfalls aus Elternhäusern mit Migrationshintergrund, hier besteht allerdings häufiger sozialer Unterstützungsbedarf. Das Thema „Sprache und Sprachförderung“ ist an beiden Standorten ein relevantes Thema. An beiden Standorten findet Schulsozialarbeit (Träger: Martin-Bonhoeffer-Häuser) statt.

Die Abteilung Waldhäuser-Ost befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum und dem Stadtteiltreff

Grundschule Winkelwiese

Der Standort Winkelwiese (kombiniert mit einem Kinderhaus) ist stark sanierungsbedürftig. Der Schulhof und die umliegenden Freiflächen sind frei zugänglich und werden rege genutzt (keine andere Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder im direkten Umfeld). Aufgrund des schlechten Gebäudezustands soll der Gebäudekomplex abgerissen und als „Bildungshaus Winkelwiese“ neu gebaut werden. Das Konzept sieht vor, dass aufbauend auf den Erfahrungen aus dem Projekt „Bildungshaus 3 bis 10“, in dem seit dem Schuljahr 2007/2008 acht Kindergartengruppen und



Abb. 54: Grundschule Waldhäuser-Ost

Waldhäuser-Ost. Dort essen die Kinder aktuell in drei Schichten zu Mittag. Diese räumlich sehr beengte Situation soll verbessert werden, ein Lösungsvorschlag am Standort liegt momentan jedoch nicht vor. Baulich ist das Schulgebäude in gutem Zustand. Der Schulhof ist frei zugänglich und wird nach Aussage der Schulleitung am Wochendende und an den Abenden häufig von Jugendlichen aus dem Stadtteil genutzt, die sonst keinen anderen Treffpunkt und Aufenthaltsort im Stadtteil finden. Durch aktive Kommunikation zwischen Schulleitung und Jugendlichen funktioniert diese Nutzung jedoch gut. Wie der gestiegene Raumbedarf durch die Ganztageschule gedeckt werden soll, ist noch zu entscheiden.

die Grundschule zusammenarbeiten, ein modernes und offenes Bildungshaus geschaffen wird. Im Projekt soll erreicht werden, dass einheitliche und verlässliche Orte für Leben und Bildung entstehen.

„Aus den beiden Bildungseinrichtungen Kindergarten und Grundschule soll sich im Laufe der Zeit ein durchgängiger Bildungsverbund entwickeln, in dessen Mittelpunkt das Kind und seine Bildungswege stehen“ (vgl. Homepage Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost).

Mit dem Neubau am Standort Winkelwiese soll dies auch baulich zusammengeführt werden. Dem im Vergleich zum jetzigen Stand erhöhten Raumbedarf einer Ganztagesesschule kann durch den Neubau Rechnung getragen werden. Es sollen moderne Räumlichkeiten entstehen, die jeweils von Kinderhaus und Grundschule gemeinsam, aber auch getrennt genutzt werden können. Übergänge zwischen Kinderhaus und Grundschule sollen so reibungslos wie möglich ausgestaltet werden. Konzeptionell ist angedacht, dass sich das Bildungshaus in das Quartier öffnet und in engen Austausch geht, da es bisher keine Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeit im Quartier gibt. Wie genau diese Öffnung räumlich und konzeptionell abgebildet werden soll - auch in Zusammenhang mit dem geplanten Multifunktionsraum im Zentrum des Bereichs innerhalb des Berliner Rings - wird im Moment noch erarbeitet und voraussichtlich gegen Jahresende 2018 entschieden (politische Gremien). Die Anbindung an die Nahversorgung am Einkaufszentrum und die andere Abteilung der Grundschule erfolgt über eine Unterführung, die unter dem Nordring hindurchführt und Sanierungsbedarf aufweist (vgl. städtebauliche Bestandsaufnahme).



Abb. 55: Grundschule Winkelwiese

Aktuell gibt es bedingt durch den demographischen Wandel eine rückläufige Schülerzahl. Da der Generationenumbruch im Stadtteil jedoch unmittelbar bevorsteht, bzw. zu Teilen bereits im Gange ist, werden für die kommenden Jahre wieder steigende Schülerzahlen prognostiziert. Für das Schuljahr 2022/2023 werden beispielsweise 137 Erstklässler (+ 27% gegenüber 2017) erwartet (vgl. Vorlage 203/2017).

Tübinger Freie Waldorfschule

Die Tübinger Freie Waldorfschule unterrichtet aktuell rund 800 Schülerinnen und Schüler von Klasse 1 bis 12. Rund ein Drittel stammt aus dem Gebiet Waldhäuser-Ost/Nordstadt, ein weiteres Drittel aus dem sonstigen Tübinger Stadtgebiet. Die übrigen Schüler stammen aus Gemeinden im Umland. In der Grundschule werden zwei bis drei Züge angeboten, im Bereich der weiterführenden Schule sind es vier.

Aufgrund des hohen Anteils an Schülerinnen und Schülern, die von außerhalb des Gebiets in die Schule kommen, ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel von besonderer Bedeutung. Diese ist laut Aussage der Schulleitung gut, gleichwohl hat es bereits Unfälle an der Lichtsignalanlage gegeben. Da viele Kinder aber auch mit dem Auto von ihren Eltern gebracht/geholt werden, entsteht zudem zu Stoßzeiten ein hohes Verkehrsaufkommen. Die vorhandenen Parkplätze sind im Regelfall ausreichend, zu Spitzenzeiten wird auf angrenzende Bereiche und Straßen ausgewichen, teilweise führt dies zu Konflikten.

In den Sommerferien veranstaltet die Schule ein Ferienprogramm mit verschiedenen Kooperationspartnern, das



Abb. 56: Tübinger Freie Waldorfschule

allen Kindern unabhängig von der besuchten Schule offensteht. Dennoch melden sich hauptsächlich Schülerinnen und Schüler an, die auch während des Schuljahrs die Waldorfschule besuchen. Im Schlüsselpersonengespräch zeigte sich die Schule offen und interessiert bzgl. der geplanten Aufwertung des Fußwegs zum Holderfeld. Auch im Arbeitskreis „Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost“ (s.u.) ist die Schule mit einer Lehrkraft vertreten.

Geschwister-Scholl-Schule

Ergänzend zur Waldorfschule gibt es die Geschwister-Scholl-Schule als weiterführende Schule im Gebiet. Hier gibt es die Möglichkeit, die Gemeinschaftsschule oder das Gymnasium zu besuchen. Beide Schulen befinden sich in einem Gebäude und nutzen dieses gemeinschaftlich. Insgesamt gehen ca. 600 Schülerinnen und Schüler in vier Zügen in die Gemeinschaftsschule. Das Gymnasium hat ebenfalls vier Züge und wird von knapp 900 Schülerinnen und Schülern besucht. Rund 220 der insgesamt 1.500 Kinder und Jugendlichen kommen aus dem Gebiet Nordstadt/Waldhäuser-Ost (Bereich Postleitzahl 72076).

Der Schulhof wird außerhalb der Unterrichtszeiten rege durch die Bewohnerschaft des Stadtteils genutzt und bietet attraktive Bewegungsangebote (Kletterwand, Tischtennis etc.). Der Schulhof wurde in den vergangenen Jahren aufwändig saniert, gestaltet und umgebaut. Hierbei flossen neben städtischen Mitteln auch finanzielle Mittel und Eigenleistungen des Fördervereins ein. Auf einem an die Schule angrenzenden Gelände in Richtung Waldhäuser Straße befinden sich Sportanlagen, die teilweise öffentlich nutzbar sind, teilweise dem Schulbetrieb vorbehalten sind. Laut Aussage der Schulleiter besteht der Wunsch, zusätzliche Bewegungsangebote anzubieten – dies ist aktuell aufgrund der räumlichen Kapazitäten jedoch nicht möglich. Eine Erweiterung des Gebäudekomplexes ist mittelfristig geplant (Sport- und Unterrichtsräume). An welcher Stelle auf dem Gelände und in welchem Umfang Erweiterungen realisiert werden, steht momentan noch nicht fest.

Die Schülerinnen und Schüler nutzen vorrangig die Bushaltestelle am Einkaufszentrum. Es besteht eine Unter-



Abb. 57: Geschwister-Scholl-Schule Tübingen

führung zwischen Hallenbad und der Schule zur Querung des Berliner Rings. Diese wird jedoch wenig angenommen, so dass die Schülerinnen und Schüler zu Stoßzeiten in großen Gruppen den Berliner Ring queren. Diese Situation birgt Sicherheitsrisiken, beeinträchtigt den Verkehr und wurde als Missstand identifiziert. Darüber hinaus gibt es eine Bushaltestelle am Berliner Ring, die von der Schule ohne Querung des Straßenraums erreichbar ist. Diese wird jedoch weniger intensiv genutzt, als die Bushaltestelle am Einkaufszentrum. An der Einmündung zum Weißdornweg gibt es ebenfalls eine Bushaltestelle, die mittels ampelgesteuerter Querung erreicht werden kann.

An der Geschwister-Scholl-Schule wird Schulsozialarbeit seit vielen Jahren mit einem Stellenumfang von 200% umgesetzt. Träger der Schulsozialarbeit sind die Martin-Bonhoeffer-Häuser, die auch an verschiedenen anderen Stellen im Stadtteil aktiv sind.

Jugendforum Waldhäuser-Ost

Das Jugendforum Waldhäuser-Ost bietet einen Treffpunkt und Aufenthaltsort für Jugendliche. Angedockt an die Geschwister-Scholl-Schule öffnet das Jugendforum bereits um 12.00 Uhr und ist somit für Schülerinnen und Schüler in der Mittagspause oder bereits am frühen Nachmittag nutzbar. Die direkte Anbindung an die Geschwister-Scholl-Schule ist für das Jugendforum einerseits von Vorteil, da bereits über den Mittag viele Jugendliche erreicht werden können. Zudem besteht so ein guter Austausch zur Schulsozialarbeit und es werden auch Jugendliche angesprochen, die nicht in Waldhäuser-Ost leben. Allerdings bringt die direkte Anbindung an die Schule auch gewisse Nachteile. So ist beispielsweise die Einrichtung von WLAN problematisch, auch Lautstärke und

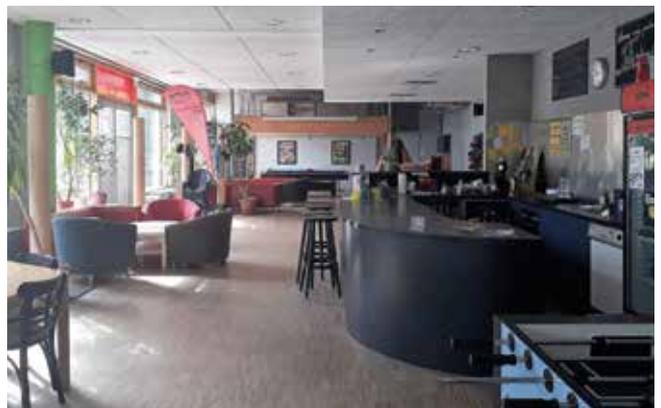


Abb. 58: Jugendforum Waldhäuser-Ost
(Quelle: Universitätsstadt Tübingen)

Nutzung des Außenbereichs kollidieren manchmal mit den schulischen Nutzungen. Zudem wird das Jugendforum in den Köpfen der Zielgruppe oft mit der Schule in Verbindung gebracht, was teilweise zu einer sinkenden Attraktivität führt. Darüber hinaus ist das Jugendforum an der Hinterseite (vom Schulhof aus gesehen) der Geschwister-Scholl-Schule angeschlossen und liegt damit sehr versteckt. Dies hat zur Folge, dass Jugendliche, die nicht die Geschwister-Scholl-Schule besuchen, das Jugendforum nur schwer auffinden können.

Großes Anliegen des Jugendforums und der Jugendlichen ist es, den Freibereich aufzuwerten. Dieser ist bisher kaum gestaltet und wenig attraktiv. Ziel ist, noch mehr Jugendliche zu erreichen, z.B. durch Aktionen im Stadtteil oder Spiele/Turniere im Jugendforum, zu denen mit Flyern und online eingeladen wird.

Spielen und Sport

Am Waldrand im Bereich der Römergräber gibt es einen großen Spielplatz mit angrenzender Grünfläche. Im Winter wird dieser Bereich als Schlittenhang genutzt. Der Spielplatz ist mit aktiver Beteiligung engagierter Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil gebaut worden. Heute wird der Spielplatz intensiv genutzt, allerdings sind die Spielgeräte zum Teil in die Jahre gekommen. Zudem gibt es immer wieder Vorfälle von Vermüllung oder Vandalismus. Ergänzt wird der Spielplatz durch einen baurechtlich nicht gesicherten Bolzplatz, der von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil genutzt wird. Für Erwachsene hat dieses Areal ebenfalls hohe Aufenthalts- und Freizeitqualität: Spazierwege entlang des Waldrands und der Aussichtspunkt mit Blick bis auf die Schwäbische Alb locken regelmäßig viele Menschen – aus dem Stadtteil und darüber hinaus – an. Durch die Kombination der Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ist an diesem Standort ein Treffpunkt für alle Generationen entstanden, der intensiv genutzt wird.



Abb. 59: Spielplatz und Grünfläche bei den Römergräbern

Innerhalb des Berliner Rings sind die baurechtlich vorgeschriebenen, kleinen Spielplätze vorhanden. Am Weidenweg gibt es zudem Sitzmöglichkeiten für die Eltern. Die Spielplätze weisen keine besondere Attraktivität auf, sondern bedürfen oftmals einer Aufwertung.



Abb. 60: Schulhof der Geschwister-Scholl-Schule

Schulhof und Sportflächen an der Geschwister-Scholl-Schule laden zum Spielen und Aufenthalt ein. Im Umfeld der Sportflächen an der Geschwister-Scholl-Schule besteht Aufwertungspotential im Hinblick auf Beleuchtung und Qualität der Grün- und Freiflächen. Die betrifft vor allem die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Waldhäuser Straße (Bushaltestelle) sowie in Richtung Jugendforum.

Am Holderfeld sind im Norden des Untersuchungsgebietes große Sport- und Freiflächen vorhanden. Die beiden Sportplätze inkl. der dazwischenliegenden

Grünfläche sind seit 2010 an den SSC Tübingen vermietet (25 Jahre Mietdauer). Ein großer Kunstrasenplatz wurde 2011 errichtet und ist seitdem eingezäunt und der Vereinsnutzung vorbehalten. Zusätzlich gibt es einen wei-

teren Kunstrasenplatz, der öffentlich zugänglich ist und vom Stadtteil und Gruppen der Studierenden genutzt wird. Die zwischen den beiden Sportplätzen gelegene Rasenfläche wird aktuell zum Teil multifunktional genutzt (Training, Freizeitaktivitäten etc.), hat gleichzeitig jedoch Aufwertungspotential und ist nicht effizient ausgelastet. Die Kinder und Jugendlichen haben beispielsweise eingebracht, dass sie sich dort Fitness- und Spielgeräte oder weitere Freizeitmöglichkeiten vorstellen könnten. Im Eingangsbereich zu den Sportplätzen befindet sich das Vereinsheim des SSC Tübingen (Erbbaurecht auf dieser Teilfläche) inklusive einem Vorplatz mit Grillstelle. Auch dieser Bereich hat Aufwertungspotential.

Die Eingangssituation von der Waldhäuser Straße her kommend ist bisher unzufriedenstellend gestaltet: Keine Strukturierung des Bereichs, nicht effizienter Umgang mit den vorhandenen Flächen sowie mangelnde Parkkapazitäten bei Sportveranstaltungen. Angrenzend befinden sich Tennisplätze, die von der TSG Tübingen/dem SV03 Tübingen, Post SV und TC Tübingen genutzt werden. Die Nutzungsintensität hat in den vergangenen Jahren jedoch deutlich abgenommen, so dass zwei Plätze freigegeben werden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Sportanlage von der Walddorfschule her kommend wird über einen kleinen Weg gesichert. Dieser bedarf jedoch einer Aufwertung, um eine sichere und attraktive Fußwegeverbindung herstellen zu können.

Die Aufwertung des gesamten Areals am Holderfeld entspricht zudem auch den Überlegungen aus der Sportentwicklungsplanung 2008. Dem Abschlussbericht des Büro IKPS ging ein partizipativer Planungsprozess mit Vertreterinnen und Vertretern aus Sport, Schulen, Politik und Verwaltung voraus. Ergebnis der gesamten Untersuchung war in Bezug auf den Tübinger Norden: **„Neben dem Neubau eines Großspielfeldes für den Vereinssport sollte das Gelände insgesamt für das Quartier geöffnet und mit freizeitsportlichen Angeboten ergänzt werden“ (Abschlussbericht Sportentwicklungsplanung IKPS).**



Abb. 61: Sportplätze am Holderfeld (Quelle: Fachabteilung Schule und Sport, Universitätsstadt Tübingen)

2015 wurden im Bereich der Nordstadt Tübingens 71,5 Stunden/Woche Fehlbedarf an Hallenzeiten für den Schulsport festgestellt. Daraufhin entstand die Idee, eine Leichtbau-/Kalthalle auf zwei der wenig ausgelasteten Tennisplätze am Holderfeld zu errichten. Der Fehlbedarf könnte damit auf rund 31,5 Stunden reduziert und durch die Hallen an der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost, Abteilung Winkelwiese und der Sporthalle im Philosophenweg (außerhalb des Untersuchungsgebiets) abgedeckt werden. Außerhalb der Schulsportzeiten könnten darüber hinaus Bedarfe aus dem Quartier und seitens der ansässigen Sportgruppen bzw. des Sportvereins abgedeckt werden. Diese Idee deckt sich mit dem Vorschlag aus der Sportentwicklungsplanung 2008: „Insbesondere für den Schulsport der Geschwister-Scholl-Schule wird in der Nordstadt der Bau einer weiteren Kalthalle empfohlen. Außerhalb der Unterrichtszeiten könnte diese Kalthalle auch von den lokalen Sportvereinen insbesondere für die Ballsportarten genutzt werden“ (Abschlussbericht Sportentwicklungsplanung IKPS). Südlich angrenzend an den Sportbereich des Holderfelds befindet sich das große Gelände der Tübinger Reitgesellschaft mit Reithalle, Freiflächen und einem Abrittweg entlang der Waldhäuser Straße. Der Verein hat rund 300 Mitglieder und veranstaltet jährlich ein überregional bedeutsames Reitturnier mit großem Teilnehmer- und Gästeaufkommen.

Stadtbücherei Tübingen – Zweigstelle Waldhäuser-Ost

Im Foyer der Geschwister-Scholl-Schule befindet sich die Zweigstelle Waldhäuser-Ost der Stadtbücherei Tübingen. Die Bücherei steht allen Interessierten unabhängig vom Alter zur Verfügung. Als Schulbücherei funktioniert die Einrichtung sehr gut. Die Schülerinnen und Schüler nutzen das Angebot rege und verbringen teilweise auch ihre Freistunden dort.

Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde jedoch deutlich, dass die Bücherei mangels eines separaten Eingangs und der Verortung im Foyer des Schulgebäudes von außen kaum wahrgenommen und von Erwachsenen wenig genutzt wird. Der Zugang über das Schulgebäude stellt eine Hürde dar und wird von vielen Erwachsenen als Hemmschwelle empfunden. Zudem ist die Bücherei auf-

grund der Eingangssituation an die Öffnungszeiten der Schule gebunden. Deshalb muss die Zweigstelle in allen Schulferien und am Wochenende geschlossen bleiben. Aufsuchende Kultur- und Bildungsarbeit ist für die Zweig-

stelle der Stadtbücherei ein wichtiges Thema: Von Seiten der Bibliothek wird überlegt, wie mehr Nutzerinnen und Nutzer, v.a. im Erwachsenenalter, erreicht werden können.

Kirche

In unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum befinden sich die Räumlichkeiten der evangelischen Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde. Die Kirchengemeinde veröffentlicht monatlich die so genannten „Fliegenden Blätter“ – das Mitteilungsblatt, welches an die Haushalte in Waldhäuser-Ost verteilt wird. Die Kirche arbeitet eng mit dem Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost zusammen und ist Gründungsmitglied. Die evang. Kirchengemeinde bietet vielfältige Aktivitäten zugeschnitten auf einzelne Zielgruppen an: Jugendliche, Familien, Seniorinnen und Senioren, Studierende. Die Gemeinde wurde 1972 gegründet (Einweihung der Kirche 1985) und besteht aus rund 1.900 Mitgliedern. Die Räumlichkeiten der Kirche können auch für private Veranstaltungen angemietet werden. Angebote für Jugendliche finden – getragen vom CVJM Tübingen – im Zentrum Tübingens statt. Ein Kinderchor sowie ein Angebot der Kinderkirche gibt es jedoch direkt in Waldhäuser-Ost.

Für die Studierenden gibt es eine eigene Hochschulpfarnerin, die auch Angebote in englischer Sprache macht, so dass auch Studierende aus dem Ausland in der Kirchen-



Abb. 62: Dietrich-Bonhoeffer-Kirchengemeinde

gemeinde aktiv werden können. Dabei arbeitet sie eng mit der Evangelischen Hochschulgemeinde Tübingen zusammen.

Die katholische Kirchengemeinde St. Paulus befindet sich auf der Wanne, außerhalb des Untersuchungsgebiets Waldhäuser-Ost.

Seniorinnen und Senioren und Pflege

Die Themen Wohnen, Unterstützung und Pflege im Alter haben in Waldhäuser-Ost besonderes Gewicht, da viele Seniorinnen und Senioren im Stadtteil leben. Gleichzeitig gibt es keine Angebote für stationäre Pflege, Betreutes Wohnen, Servicewohnen oder Kurzzeitpflege. Es gibt auch keinen im Stadtteil ansässigen mobilen Pflegedienst. Laut Prognose gibt es für den Bereich Waldhäuser-Ost/Sand im Jahr 2030 einen Bedarf an 69 Pflegeplätzen (vgl. Anlage 1 zur Vorlage 528a/2017).

Auch barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum wird benötigt: Die Gebäude außerhalb des Berliner Rings sind mehrheitlich nicht barrierefrei, innerhalb des Berliner Rings gibt es einige Gebäude mit Aufzug – allerdings halten diese häufig auf Zwischenstockwerken. Hinzu kommt, dass viele Seniorinnen und Senioren bedingt durch den Auszug ihrer mittlerweile erwachsenen Kinder

viel Platz zur Verfügung haben, den sie nicht benötigen. Neben des erhöhten Aufwands zur Reinigung und Unterhaltung schwinden mit dem Alter oft auch die Kräfte zur Bewältigung dieser Aufgaben. Gleichzeitig suchen junge Familien nach passendem Wohnraum. Um so für beide Zielgruppen gut Wohnbedingungen schaffen zu können, sind entsprechende Maßnahmen gefragt (Anpassung Bestand, ergänzender Neubau).

Wohnen und Pflege stellen vor allem auch für Seniorinnen und Senioren mit geringem finanziellen Spielraum und/oder Migrationsgeschichte eine große Herausforderung dar. Auch hier sind Konzepte und Maßnahmen gefragt, um ein gutes Altern für alle zu ermöglichen.

Zu gutem Altern zählen auch die Themen gesellschaftliche Teilhabe und Integration ins Stadtteilleben. Dies kann

unter anderem durch nachbarschaftlichen Zusammenhalt, Unterstützungsangebote und Netzwerkstrukturen im Stadtteil gelingen. Dazu wird angedockt an den Stadtteiltreff das Pilotprojekt „Caring Community“ umgesetzt. Ziel des Projektes ist der Aufbau einer sorgenden und sich gegenseitig unterstützenden Gemeinschaft – vor allem zur Hilfestellung für ältere Menschen im Stadtteil. Im Rahmen dieses Projektes bietet die Tübinger Familien- und Altershilfe (TüFa) Sprechstunden im Stadtteiltreff an. Dort können Menschen, die Unterstützung im Alter benötigen, oder auch deren Angehörige Beratung und Vermittlung an entsprechende Institutionen finden. Es sollen darüber hinaus bürgerschaftlich engagierte Helferinnen und Helfer gewonnen werden, die gegen eine kleine Aufwandsentschädigung Seniorinnen und Senioren im Quartier unterstützen. Interessierte oder Angehörige Pflegebedürftiger können sich darüber hinaus im Hinblick auf Pflege, Alter und Unterstützung schulen lassen. Das

Projekt ist im April 2017 gestartet und auf eine Dauer von zwei Jahren angelegt und soll bei positiver Entwicklung auf andere Stadtteile in Tübingen übertragen werden.

Eng damit verknüpft ist das gesamtstädtische Projekt „Seniorenleben und Pflege“. Ziel ist hier die bedarfsgerechte Entwicklung von seniorengerechten Quartieren (und Teilorten) sowie der Ausbau stationärer Pflegeangebote. Teilaspekte sind hierbei Pflege in Einrichtungen, Pflege in alternativen, kleinteiligen und integrierten Modellen sowie Konzepte zur Umsetzung „junger Pflege“. Zudem sollen Bürgerschaft und Partner aktiviert werden, um „Netzwerke“ zur Unterstützung im Alter zu schaffen. Durch „lebendige Nachbarschaften“ sollen bürgerschaftliche Strukturen unterstützt und Ressourcen für mehr Lebensqualität und ein möglichst langes Verbleiben im Quartier gestärkt werden.

Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost

Seit 2010 existiert der gemeinnützige Verein „Stadtteiltreff Waldhäuser Ost Tübingen“, der Träger des Stadtteiltreffs in den Räumlichkeiten des Einkaufszentrums am Berliner Ring ist. Der Verein hat hierbei folgende Handlungsmotivation: „Das Ziel des Vereins ist es, durch ehrenamtliches bürgerliches Engagement Begegnung, Information und Beratung sowohl in generationsübergreifenden sowie altersspezifischen Aktivitäten als auch in kulturverbindenden Angeboten zu bündeln und eine lebendige Plattform für die Bewohnerinnen und Bewohner des Tübinger Stadtteils Waldhäuser Ost zu bieten“ (vgl. Homepage Stadtteiltreff). Zahlreiche Kooperationspartner, vornehmlich aus dem Stadtteil Waldhäuser-Ost, unterstützen den Verein beim Erreichen dieser Ziele. Neben wöchentlich stattfindenden Angeboten, gibt es monatlich wechselnde Angebote der Kooperationspartner oder von Engagierten selbst. Die Bandbreite reicht hierbei von Eltern-Kind-Treffen über Angebote zum Deutsch oder Englisch lernen bis hin zu Spiel- und Bastelangeboten. Zusätzlich nehmen die Schülerinnen und Schüler der Grundschulabteilung Waldhäuser-Ost ihr Mittagessen im Stadtteiltreff ein. Weiterentwicklung und Stärkung der Vereinsstrukturen



Abb. 63: Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost (Quelle: Schwäbisches Tagblatt)

sind den Verantwortlichen wichtig, so dass „[i]m Jahr 2016 [...] ein Personal- und Entwicklungsprozess mit externer Begleitung statt[and], der die Strukturen klärte und die Beteiligung und Verantwortung weiterer Ehrenamtlicher stärkte“ (vgl. lebendige Nachbarschaft – Die Tübinger Stadtteiltreffs 2017: S. 23).

Die vielfältigen Angebote und vor allem der Mittagstisch für die Grundschule sorgen dafür, dass der Stadtteiltreff immer häufiger an die Grenzen seiner räumlichen Kapazitäten stößt. Auch in der Konzeption der Stadtteil- und Familienzentren wurde dieser Handlungsbedarf bereits erkannt, dass die Räumlichkeiten zwar geeignet, aber mittlerweile nicht mehr ausreichend groß sind. Daher wurde bereits 2015 empfohlen, die Räumlichkeiten auszuweiten (vgl. Konzeption Stadtteil- und Familienzentren Tübingen 2015). Eine Erweiterung der Räumlichkeiten würde die Möglichkeit eröffnen, die bisher oft versäulten Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zusammen zu

bringen und für die Menschen Begegnungsmöglichkeiten im Stadtteiltreff zu schaffen. Der Stadtteiltreff organisiert darüber hinaus auch Veranstaltungen im Quartier, wie zuletzt den Nikolausmarkt, der im Dezember 2017 erstmals am Einkaufszentrum stattgefunden hat. Um weitere Zielgruppen zu erreichen und die Zusammensetzung der Engagierten und Teilnehmenden der Angebote besser zu durchmischen (Alter, Herkunft etc.), ist eine Weiterentwicklung des Stadtteiltreffs angezeigt. Vor allem jüngere Menschen sollten besser angesprochen, eingebunden und nachhaltig in Nachbarschaft und gemeinschaftliches Leben in Waldhäuser-Ost integriert werden.

Stadtteilsozialarbeit

Im Sommer 2018 ist die städtische Stadtteilsozialarbeit in Waldhäuser-Ost gestartet. Sie hat einen Stellenumfang von 50% und ist zuständig für Einzelfallberatung und Gemeinwesenarbeit. Die Stelle ist räumlich an den Stadtteil-

treff angedockt und nutzt die Kontakte des Vereins und seine Angebote für ihre Arbeit. Sie soll Engagement im Stadtteil stärken, bereits Aktive zusammenbringen und neue Netzwerke knüpfen.

Studierendendorf

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine große Wohnanlage für Studierende. Träger ist das Studierendendorf Tübingen/Hohenheim. Da es kaum Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren Waldhäuser-Osts und dem Studierendendorf gibt, treten die Studierenden im Stadtteil nur wenig in Erscheinung. Es gibt eine Bar für Studierende, darüber hinaus sind die Sprecherinnen und Sprecher der einzelnen Gebäude in einem „Dorfrat“ organisiert. Ein Gemeinschaftsraum bietet die Möglichkeit, dass die Studierenden für sich selbst Angebote und Treffen zur Freizeitgestaltung organisieren und umsetzen. Teilweise gibt es Spannungen mit Jugendlichen aus dem Stadtteil, die mangels anderer Möglichkeiten versuchen, sich in die Studierendendorf „einzuschleichen“ oder im Parkhaus des Studierendendorfes ihre Abende verbringen.



Abb. 64: Dorfrat des Studierendendorfs

Initiativen und Netzwerke und weitere Angebote

In Waldhäuser-Ost gibt es verschiedene Initiativen und Netzwerke, in denen sich vor Ort Aktive austauschen und zusammenarbeiten. Auch verschiedene Möglichkeiten

zur Freizeitgestaltung sind vorhanden. Diese werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“ und Jugendhilfestation Nord

Die Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“ lädt seit 2015 an zwei Nachmittagen im Monat dazu ein, Fahrräder und seit kurzem auch kleinere Elektrogeräte reparieren zu lassen. Dabei bezahlen die Kunden nur die Ersatzteile. Die Arbeit übernehmen Ehrenamtliche gemeinsam mit Jugendlichen aus dem Stadtteil. Diese können sich auf diese Weise ausprobieren und werden von lebenserfahrenen Mentoren begleitet. Die Fahrradwerkstatt befindet sich in einer Erdgeschosswohnung im Weidenweg 14, in dem auch die Jugendhilfestation Nord untergebracht ist. Beide Einrichtungen sind in Trägerschaft der Martin-Bonhoeffer-Häuser. Die Jugendhilfestation Nord befindet sich in einer Erdgeschosswohnung direkt neben der Fahrradwerkstatt und wird für verschiedene Angebote der sozialen Gruppenarbeit oder für Einzelfallhilfen genutzt. Einzugsgebiet der Jugendhilfestation sind die Gebiete Waldhäuser-Ost, Winkelwiese, Wanne, Sand sowie der Ortsteil Hagelloch.



Abb. 65: Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“ (Quelle: Schwäbisches Tagblatt)

Es findet eine enge Kooperation mit den Schulen und weiteren Akteuren aus dem Stadtteil statt (vgl. Homepage Martin-Bonhoeffer-Häuser).

Arbeitskreis „Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost“

Der Arbeitskreis trifft sich ca. 3 Mal pro Jahr. Hier kommen Vertreterinnen und Vertreter aus den Kitas und Schulen sowie soziale Akteure (Jugendarbeit, Stadtteiltreff, Kirche) vor Ort zusammen und tauschen sich über aktuelle Entwicklungen aus.



Abb. 66: Arbeitskreis „Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost“

Interkulturelles Netzwerk Elternbildung (INET)

Das INET ist ein gesamtstädtisches Projekt, das auch aktive Vertreterinnen im Stadtteil Waldhäuser-Ost hat. Ziel ist es, Eltern mit Migrationshintergrund und mit Unterstützungsbedarf bei der Integration im Schulumfeld zu begleiten. Dazu wurden Multiplikatoren ausgebildet, die oft selbst einen Migrationshintergrund haben. In der Stadtverwaltung gibt es eine eigene Ansprechpartnerin für das Projekt. Alle Schulen erhalten Listen mit Namen und Kontaktdaten der Multiplikatoren und stellen bei Bedarf den Kontakt her. In beiden Abteilungen der Grundschule

wird das Angebot gut angenommen, in der Geschwister-Scholl-Schule hingegen weniger (vermutlich, da die Kinder hier schon größer und selbstständiger sind). Bei Schulfesten und mittels Flyer werben die Multiplikatorinnen in Waldhäuser-Ost für ihr Angebot. Zudem bieten sie 4 Stunden/Woche „Deutsch lernen durch Lesen“ für Eltern mit Migrationshintergrund oder Fluchterfahrung an. Das Angebot ist als lockeres Beisammensein konzipiert, findet im Stadtteiltreff statt und wird gut angenommen.

Arbeitskreis „Mobilitätshindernisse in Waldhäuser-Ost“

In diesem Arbeitskreis engagieren sich verschiedene Bewohnerinnen und Bewohner aus Waldhäuser-Ost in einem lockeren Zusammenschluss. Sie identifizieren und dokumentieren Stolperfallen, für Rollstuhlfahrende ungeeignete Rampen, Beleuchtungsdefizite und vieles mehr. Dabei liegt der Fokus auf den Wegen von Menschen mit Beeinträchtigungen im Stadtteil: Welche Wege werden

gewählt? Welche Hindernisse sind aus dem Weg zu räumen? Welche Lösungsvorschläge gibt es aus Sicht der Betroffenen? Die Engagierten dokumentieren ihre Arbeit und stellen sie den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung. Sie stehen für Rückfragen bereit und beraten bei Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in Waldhäuser-Ost.

Freundeskreis Holderfeld

Der Freundeskreis Holderfeld hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete an der Waldhäuser Straße, angrenzend an den Sportbereich Holderfeld, zu unterstützen. Dazu gibt es zweimal pro Woche ein offenes Begegnungsangebot in einer dafür umgenutzten Erdgeschosswohnung. Bürgerschaftlich Engagierte leisten viel aufsuchende Arbeit: Begegnungen schaffen, Deutsch üben, bei Alltagsfragen rund um Arzt, Amt, Jobsuche unterstützen. Mit dem SSC Tübingen besteht eine Kooperation. Zu Beginn haben die Treffen in dessen Vereinsheim stattgefunden. Einzelne Bewohnerinnen und Bewohner

der Unterkunft nehmen regelmäßig an den Treffen des Islamischen Kulturvereins teil, die im Philosophenweg (angrenzend an das Untersuchungsgebiet) stattfinden und auch von anderen Bewohnerinnen und Bewohnern aus Waldhäuser-Ost besucht werden.

Eine Anbindung des Bereichs an den Stadtteil wird als entscheidend bewertet, damit die Bewohnerinnen und Bewohner sich gut in das Stadtleben integrieren können. Aktuell erschweren eine unübersichtliche Ordnung der Flächen im Umfeld sowie schlecht beleuchtete und unsichere Wege ins Stadtteilzentrum dieses Ziel.

Hallenbad Nord

Eine beliebte Einrichtung zur Freizeitgestaltung ist das Hallenbad im Zentrum des Stadtteils. Das Hallenbad wird durchweg gut genutzt – auch von sehr vielen Gästen aus anderen Tübinger Stadtteilen. Spezielle Angebote für einzelne Bevölkerungsgruppen mit besonderen Interessen

und Bedarfen (z.B. Kinder, Jugendliche, Muslime etc.) gibt es aktuell nicht. Eine weitere Entwicklung des Standorts ist abhängig von der Entscheidung über die Bäderkonzeption für die Gesamtstadt.

Wohnpark am Schönbuch

Mitte der 1980er-Jahre hat sich der Verein „Wohnpark am Schönbuch“ gegründet. Der ursprüngliche Vereinszweck war, „betreutes Wohnen“ anzubieten. Mittlerweile sind die Vereinsziele weiter gefasst und umfassen die Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen, die Förderung generationsübergreifenden Wohnens sowie die Pflege/Betreuung älterer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Vereinsmitglieder sind die Eigentümerinnen und Eigentümer einiger Wohnungen im Kastanienweg. Eine Mitgliedschaft im Verein ist für Eigentümerinnen und Eigentümer jedoch nicht verpflichtend. Der Verein ist Mitglied im Stadtteiltreff und dort auch mit eigenen Angeboten aktiv. Im Kastanienweg steht darüber hinaus ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. In den Gebäuden findet aktuell ein Generationenwechsel statt: Viele der Erstbezieher geben die Wohnungen weiter an Kinder oder vermieten sie.



Abb. 67: Wohnpark am Schönbuch im Kastanienweg
(Quelle: Wohnpark am Schönbuch e.V.)

3.4. Zusammenfassende Bestandsbewertung: Sozialplanerische Stärken – Schwächen/Misstände

Im Hinblick auf die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im Gegensatz zum Wachstum in der Gesamtstadt in Waldhäuser-Ost ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen ist – möglicherweise bedingt durch den stattfindenden Generationenwechsel im Gebiet. Mit Blick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass das Untersuchungsgebiet einen vergleichsweise hohen Anteil an jungen Erwachsenen zwischen 18 und 24 Jahren und einen geringeren Anteil an 40 bis 64-Jährigen aufweist. Insgesamt leben 999 Menschen zwischen 65 und 85 Jahren im Gebiet – das sind im Verhältnis 2,7% mehr als in der Gesamtstadt. Über 85 Jahre alt sind rund 2,2% der Bevölkerung aus Waldhäuser-Ost. Mit Blick auf den Alten-Jungen-Quotient (155%) zeigt sich, dass Waldhäuser-Ost insgesamt ein überalterter Stadtteil ist. Daher sind Maßnahmen für ein gutes Altern besonders zentral.

Mit 40% hat ein überdurchschnittlich großer Anteil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet einen Migrationshintergrund (Gesamtstadt: 25,8%). 5,8% der Mehrpersonenhaushalte im Gebiet sind auf Transferleistungen nach SGB-II angewiesen. Dieser Anteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt ebenfalls erhöht (Tübingen: 3,7%). Maßnahmen zur Integration, Unterstützung und Qualifizierung spielen im Rahmen der Stadtteilentwicklung daher ebenfalls eine wichtige Rolle.

Positiv festzuhalten ist, dass in Waldhäuser-Ost viele Akteure aktiv sind und zahlreiche Angebote umsetzen. Darüber hinaus gibt es einen starken Zusammenhalt derjenigen, die seit vielen Jahren (teilweise seit der Anfangszeit des Stadtteils) in Waldhäuser-Ost leben. Die daraus entstandene, starke Stadtteilidentität wirkt sich auch positiv auf die Binnenwahrnehmung des Stadtteils aus. Der Stadtteiltreff als wichtiger Akteur im Gebiet ist

mit seinen Angeboten im zentralen Bereich des Gebiets gut verortet und bietet eine Kommunikationsplattform sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Stadtteil. Darüber hinaus sind Sportflächen und Erholungsmöglichkeiten in den Randbereichen und angrenzend großzügig vorhanden.

Ein zentrales Verbesserungspotential des Stadtteils besteht darin, die Kommunikation und den Austausch zwischen den Akteuren vor Ort und der Bürgerschaft auszubauen und zu stärken. Viele Angebote sind vorhanden, aber in der Bürgerschaft wenig bekannt oder mit Angeboten anderer Institutionen und Initiativen wenig vernetzt. Es findet allgemein relativ wenig Kommunikation im öffentlichen Raum statt, da momentan attraktive Plätze und Aufenthaltsmöglichkeiten fehlen. Auch die Integration von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte oder Fluchterfahrung kann noch ausgebaut werden. Gleiches gilt für Menschen mit geringem Einkommen und Unterstützungsbedarf: Diese sind bisher kaum aktiv im Stadtteilleben präsent. Große Herausforderung ist darüber hinaus die Gewährleistung von Pflege und guten Bedingungen für das Leben im Alter: Die bisher nicht vorhandenen Möglichkeiten zur Unterstützung oder für altersgerechtes Wohnen werden im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprozesses besondere Aufmerksamkeit und kreative Lösungen erfordern. Neben dem Aspekt des Wohnens wird auch die Teilhabe am Stadtteilleben im Alter eine große Rolle spielen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Bereich der Außenwahrnehmung des Stadtteils: Denn entgegen der guten Binnenwahrnehmung hat das Image des Stadtteils nach außen noch Verbesserungspotential. Eine Stadtteilentwicklung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ist daher angezeigt, um diesen Defiziten städtebaulich und sozial entgegenwirken zu können.



4. Prozess der Beteiligung von Bewohnerinnen, Bewohnern und Schlüsselakteuren im Untersuchungsgebiet mit einem Auszug der Ergebnisse

4.1. Vorbemerkung – Notwendigkeit und Zielsetzung von Beteiligungsprozessen

Städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der „Sozialen Stadt“ gehen mit vielen Veränderungsprozessen einher und können nur gelingen, wenn die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sowie strategische Überlegungen wichtiger Akteure in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Methodisch gesehen sollen durch innovative und breit angelegte Beteiligungsformen möglichst viele Bevölkerungs- und Akteursgruppen in den Stadtentwicklungsprozess mit einbezogen werden. Die Absicht verfolgend, die Bewohnerinnen und Bewohner zu aktivieren, sind unterschiedliche Formen und Orte der Beteiligung gefragt. Zudem muss sichergestellt werden, dass die durchgeführten Aktivitäten tatsächlichen Einfluss auf das

Planungsergebnis haben. Die zentralen Fragestellungen und Vorstellungen der Menschen vor Ort müssen also in den Planungsprozess mit aufgenommen werden.

Zu einem gelungenen Beteiligungsprozess gehört auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit. Diese muss sicherstellen, dass die Themen des geplanten Fördergebiets präsent bleiben und die bereits erreichten Ergebnisse dokumentiert werden. Der Eindruck, dass sich vor der Haustür etwas bewegt und dass eine Verbesserung der Situation bereits im Prozess spürbar ist, ist gerade für Bewohnerinnen und Bewohner von Quartieren mit Entwicklungsbedarf sehr wichtig.

4.2. Beteiligungskonzept im Untersuchungsgebiet

Verschiedene Methoden dienen dazu, ein möglichst breit gefächertes Bild des Untersuchungsgebietes zu erhalten und viele Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und -lagen zu erreichen. Neben Veranstaltungen, die zur persönlichen Meinungsäußerung und Diskussion einladen, eröffnet die anonyme Befragung der Bewohnerinnen

und Bewohner eine weniger zeitintensive Möglichkeit der Beteiligung. Für Kinder und Jugendliche werden spezielle Formate gewählt. Menschen mit Migrations- und/oder Fluchtbiographie wurden über Multiplikatoren gezielt angesprochen und eingebunden.

4.2.1. Methoden der Beteiligung

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde durch die extern beauftragten Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und Planungsgruppe KPS konzipiert und gemeinsam mit der Stadtverwaltung Tübingen umgesetzt. Für die Umsetzungsphase im Rahmen der Förderung der „Sozialen Stadt“ wird ein eigenes Beteiligungskonzept entwickelt. Um für die komplexe Planungsaufgabe im Rahmen der Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen, kamen unter Beachtung des Gender-Mainstreaming-Prinzips (z.B. besondere Ansprache von Frauen mit Migrations-/Fluchtbiographie) und einer passgenauen Zielgruppenansprache zahlreiche unterschiedliche Bürgerbeteiligungsmethoden zur Anwendung. Diese Vorgehensweise hatte folgenden Zweck:

Erstens, einen Informationsgewinn für die externen Planungsbüros aus möglichst vielen verschiedenen Blickwinkeln zu generieren, und zweitens, die im weiteren Fortgang des Programms „Soziale Stadt“ dringend gebotene Aktivierung von Menschen für ihren Sozialraum schon während der Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen anzustoßen und die Möglichkeiten zu bieten, sich während der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit eigenen Ideen und Anregungen einzubringen. Erhofft hat man sich zudem drittens eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der darauf aufbauenden Handlungsansätze durch eine frühzeitige Einbindung möglichst vieler Bewohnerinnen und Bewohner.

Formale Beteiligung

Neben der informellen Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner wurden die Träger Öffentlicher Belange nach §139 BauGB beteiligt. Darüber hinaus wurden auch die Ämter und Stellen der Tübinger Stadtverwaltung offiziell um Stellungnahme gebeten. Zusätzlich wurden Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsge-

biet befragt. Darunter fielen neben privaten Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern auch Wohnungsunternehmen sowie Eigentümergemeinschaften. Auch Betriebe im Untersuchungsgebiet wurden mittels eines Fragenbogens eingebunden.

Informelle Beteiligung

Um einen ersten Eindruck von dem Untersuchungsgebiet zu erhalten und um gleichzeitig zentrale Akteure für den weiteren Prozess zu gewinnen, wurden zunächst Gespräche mit Schlüsselpersonen aus Waldhäuser-Ost und aus der Stadtverwaltung Tübingen geführt (wie zum Beispiel dem Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost, dem SSC Tübingen, der Polizei oder dem Dorfrat des Studierendendorfes). Von Seiten der Stadtverwaltung wurden beispielsweise die Fachabteilung für Schule und Sport und der Fachbereich Soziales mit Schlüsselpersonengesprächen eingebunden. Mit einigen Akteuren aus dem Stadtteil wurde zudem ein Stadtteilspaziergang realisiert.

Die erste Veranstaltung im Stadtteil war die Auftaktveranstaltung, in welcher erste Stärken und Schwächen zusammengetragen wurden. Es folgte eine Befragung der

Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Betriebe, um unter anderem das Sanierungsinteresse und geplante Entwicklungen abzufragen. Im Rahmen einer Befragung im gesamten Gebiet hatten alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie Akteure aus dem Gebiet die Möglichkeit, ihre Meinung über den Stadtteil zu äußern. Die Ergebnisse wurden anschließend in einer Zukunftswerkstatt vertieft, Ziele und Ausrichtung der Stadtteilentwicklung wurden diskutiert. In einer abschließenden Informationsveranstaltung wurden die Bewohnerinnen und Bewohner über die Ergebnisse der Untersuchungen, ein erstes Maßnahmenbündel und das weitere Vorgehen informiert. Während des gesamten Beteiligungsprozess wurden die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger eingebunden und informiert (Teilnahme an Veranstaltungen, Gremientermine).

4.3. Formale Beteiligung

4.3.1. Beteiligung Träger Öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen müssen nach § 139 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Mit einem Schreiben vom 07. November 2017 wurden 25 Träger Öffentlicher Belange um eine Stellungnahme bis zum 15. Dezember 2017 gebeten. 16 haben geantwortet. Davon haben neun keine Einwände geäußert.

Folgende Anregungen wurden eingebracht:

Von drei Stellen wurde darauf hingewiesen, die in Planung befindliche Trasse für die Regionalstadtbahn freizuhalten. Dies wurde im gesamten Prozess berücksichtigt. Der östliche Rand des Untersuchungsgebietes berührt Waldbereiche, welche u.a. als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und als Gebiet für Erholung festgelegt sind. Die Vorbehaltsgebiete sind mit den betreffenden Freiraumfunktionen in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Hinweise werden nachrichtlich in den Vorbereitenden Untersuchungen übernommen. Bei konkreten Baumaßnahmen wird auf die Prüfung von Waldeigenschaften und die erhaltenswerten Waldflächen mit entsprechenden Abstandsregelungen hingewiesen.

Darüber hinaus wurde bei folgenden Gebäuden im Vorfeld anstehender Überplanungen die Prüfung der Denkmaleigenschaft angeraten: Wassersilo mit Treppenturm, Walddorfschule, Grundschule Waldhäuser-Ost – Außenstelle Winkelwiese. Im Rahmen einer Überprüfung ist das Landesamt für Denkmalpflege zu der Auffassung gelangt, dass es sich bei den Ursprungsbauten der Grundschule Winkelwiese (Haußerstr. 132 und 134) sowie der Waldorf-

schule nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzes handele. Der Wassersilo ist ein Prüffall. Inzwischen hat das Landesamt für Denkmalpflege die Siedlung Schafbrühl in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen. Außerdem wird auf den erhaltenswerten Charakter des Altbaus der Tropenlinik hingewiesen. Dieses Ziel wird auch im Rahmen eines Sanierungsgebietes verfolgt. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden erhaltenswerten Siedlungsstrukturen gestaltet werden. Bei der Weiterentwicklung des Stadtteils werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen angemessen berücksichtigt. Das sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindliche Grabhügelfeld der Hallstattzeit ist als archäologisches Kulturdenkmal zu erhalten.

Im Bereich der Tropenlinik wird auf einen vorhandenen Luftschutzstollen hingewiesen. Diese Information wird an den Eigentümer der Tropenlinik weitergegeben. Des Weiteren wurde auf verschiedene artenschutzrechtliche Belange bzgl. Gebäudebestand und Freiflächen hingewiesen, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen sind.

Außerdem wird eine Stärkung der fußläufigen Nahversorgung begrüßt. Bedacht werden sollen die barrierefreie Gestaltung von Wegen, die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen für alle Generationen sowie die Anbindung des Studierendendorfs an das Stadtteilzentrum. All diese Themen werden im laufenden Prozess bereits behandelt.

4.3.2. Ergebnisse der Beteiligung der Ämter und Stellen der Stadtverwaltung Tübingen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden auch die einzelnen Ämter und Stellen der Stadtverwaltung Tübingen um Stellungnahme gebeten. Insgesamt haben fünf Stellen inhaltliche Rückmeldungen gegeben, welche an dieser Stelle im Überblick dargestellt werden.

Die Fachabteilung Jugendarbeit sieht vorrangig Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Es wird angemerkt, dass es bisher kaum Möglichkeiten für Jugendliche gibt,

sich im öffentlichen Raum aufzuhalten und zu treffen. Daher sollen entsprechende Flächen gesucht und gestaltet werden. Bereits in der Phase der Suche und ggf. Aufwertung entsprechender Flächen sollte auf mögliche Nutzungskonflikte mit anderen Gruppen geachtet und diese bereits durch eine entsprechende Planung möglichst vermieden werden. Die Fläche im Außenbereich des Jugendforums wird als geeignete Fläche eingeschätzt. Die Fachabteilung Schule und Sport hat zu vier Themen-

bereichen Rückmeldung gegeben: Bau einer Kalthalle, Bildungshaus Winkelwiese, Bewegungsflächen und -angebote im öffentlichen Raum sowie Verbesserung der Essensversorgung an der Grundschule Winkelwiese/ Waldhäuser-Ost Standort Weißdornweg. Die Kalthalle zur Deckung der Fehlbedarfszeiten für den Schulsport soll auf zwei der bisherigen Tennisplätze realisiert werden. Eine genaue Beschreibung des Projektes folgt im Zuge der Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 6. Der Neubau des Kinderhauses, der Grundschule und dazugehörigen Sportmöglichkeiten im Bereich Winkelwiese erfolgen ebenfalls detailliert in Kapitel 6. Bezüglich Bewegungsangeboten im öffentlichen Raum regt die Fachabteilung an, Flächen und Geräte für eigenständiges Sporttreiben und Bewegen im öffentlichen Raum zu installieren. Sowohl Kinder und Jugendliche als auch Erwachsene und Senioren können von diesen Angebote profitieren. In Ergänzung sind Angebote zum angeleiteten Bewegen und Nutzen dieser Geräte denkbar. Mit Blick auf den Grundschulstandort im Weißdornweg weist die Fachabteilung auf den Handlungsbedarf hinsichtlich der mittlerweile

zu knapp gewordenen Kapazitäten des Mittagessens im Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost hin.

Die Fachabteilung Straßen und Grün hat Hinweise zu den einzelnen Flächen gegeben, die im Betrieb der Fachabteilung liegen. Diese Informationen sind in die städtebauliche Analyse und Maßnahmenbeschreibungen eingeflossen.

Die Fachabteilung Kindertagesbetreuung hat auf die geplanten Maßnahmen an der Winkelwiese und am Kinderhaus Waldhäuser-Ost im Zentrum des Berliner Rings hingewiesen. Beide Projekte werden im Rahmen der Bestandsanalyse und der Maßnahmenbeschreibung aufgegriffen.

Die Stadtwerke Tübingen beabsichtigen, kurz- und mittelfristig große Teile der Strom-, Wasser- und Wärmeleitungsversorgungen im Untersuchungsgebiet zu erneuern. Daher wird um eine enge Abstimmung gebeten.

4.3.3. Befragung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer

Die Befragung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer fand von Mitte Januar bis zum 18. Februar 2018 statt. Per Post erhielten alle Eigentümerinnen und Eigentümer den Fragebogen und konnten diesen portofrei zurücksenden. Insgesamt sind 602 Fragebögen eingegangen, dies entspricht rund 42,8% der Befragten. Abgefragt wurden Lage des Eigentums, Nutzung des Grundstücks sowie Fragen zum Gebäude (Zustand, Ausstattung etc.) selbst. Darüber hinaus wurde auch gefragt, wie Umfeld und Nachbarschaft bewertet werden und welche Aufwertungsbedarfe und -möglichkeiten bestehen. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle auszugsweise dargestellt, die komplette Auswertung findet sich in einem separaten Bericht.

Rund zwei Drittel der Befragten haben Eigentum innerhalb des Berliner Rings, ein Drittel außerhalb. Davon sind rund 80% Eigentumswohnungen, rund 20% Einfamilien- oder Reihenhäuser. Das Eigentum der Befragten hat insgesamt eine Durchschnittsgröße von 93,6m² und 3,5 Zimmern. In Waldhäuser-Ost haben die in Eigentum Lebenden im bundesweiten Durchschnitt überdurchschnittlich viel Wohnraum zur Verfügung. So haben Alleinlebende in Waldhäuser-Ost rund 81m² zur Verfügung während es im Bundesdurchschnitt rund 70m² sind (Daten Zensus 2011).



Abb. 68: Fragebogen für die Grundstücks- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

Bei Zwei-Personen-Haushalten sind es im Untersuchungsgebiet rund 112m², in Deutschland laut Zahlen des Zensus 2011 rund 88m². Bei Haushalten mit mehr als zwei Personen sind es Waldhäuser-Ost rund 130m², im Bundesdurchschnitt rund 113m² (Daten Zensus 2011, Haushalte mit bis zu 5 Kindern).

Die Gebäudequalität wird durchschnittlich gut bewertet. Dabei schneiden die Einfamilien- bzw. Reihenhäuser etwas besser ab als die Eigentumswohnungen. Rund 15% der Eigentümerinnen und Eigentümer haben bereits umfassende Modernisierungen durchgeführt. Circa 55% sind an einer Sanierung bzw. Modernisierung ihres Eigentums im Rahmen der Stadtteilentwicklung interessiert. Rund 70% der Eigentumswohnungen haben einen Aufzug, was besonders im Hinblick auf Barrierefreiheit für die ältere Generation und Menschen mit Beeinträchtigungen

interessant ist. Rund 51% der Gebäude bzw. Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Daraus lässt sich ableiten, dass nicht alle Gebäude mit Aufzug barrierefrei erreichbare Wohneinheiten haben. Dies deckt sich mit der Aussage aus der Bestandsaufnahme, dass einige Aufzüge auf Zwischengeschossen halten und dann noch einige wenige Stufen bis zu den Wohnungen selbst zu bewältigen sind.

Weitere Fragen zielten auf Nachbarschaft und Umfeld ab. Positiv beurteilt wurden vor allem Naturnähe, Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Bewertungen für Einkaufssituation, Stadtbildung und Zustand der Straßen und Gehwege fielen dahingegen eher negativ aus. Verbesserungen wünschten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer vor allem in den Bereichen der Einkaufssituation, der Straßen- und Gehwegsanierung, der Freizeitangebote und -flächen sowie des Gastronomieangebots.

4.3.4. Befragung der Betriebe

Auch die im Untersuchungsgebiet ansässigen Betriebe wurden mit einem auf sie zugeschnittenen Fragebogen eingebunden. Die Befragung fand parallel zur Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer statt und wurde ebenfalls auf dem Postweg verschickt. Rund 36% der Betriebe haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (18 Fragebögen). Neben Fragen zum Betrieb selbst wurde auch der Eindruck in Bezug auf Stadtteil und Nachbarschaft abgefragt. Auch hier sind die Ergebnisse in einem separaten Bericht ausführlich dargestellt, so dass an dieser Stelle lediglich auf die zentralen Punkte eingegangen wird.

56% der teilnehmenden Betriebe befinden sich innerhalb des Berliner Rings, alle übrigen außerhalb. Die Kundschaft der Betriebe kommt aus unterschiedlichen Bereichen: rund 30% aus der Region, rund 28% aus der Gesamtstadt und rund 22% aus Waldhäuser-Ost. Die Zufriedenheit mit den Räumlichkeiten ist sehr hoch bis hoch (Mittelwert 1,6 auf einer Skala von 1-4). Rund 61% der Betriebe sind barrierefrei erreichbar. Die überwiegende Mehrheit (rund 85%) hat nicht vor, kurz- bis mittelfristig Veränderungen an ihrem Betrieb vorzunehmen. Für ein Drittel der Befragten wären die Möglichkeiten eines Sanierungsgebietes ein Anreiz, Sanierungen bzw. Modernisierungen am Betrieb vorzunehmen.

Die Betriebseigentümerinnen und -eigentümer bewerten mit Blick auf den Stadtteil vor allem Verkehrsanbindung, Lage und Infrastruktur positiv. Im Hinblick auf Verbesserungsvorschläge wurden ver-

schiedene Einzelnennungen gemacht, wie z.B. die Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums oder die Verbesserung der Parkierungssituation.

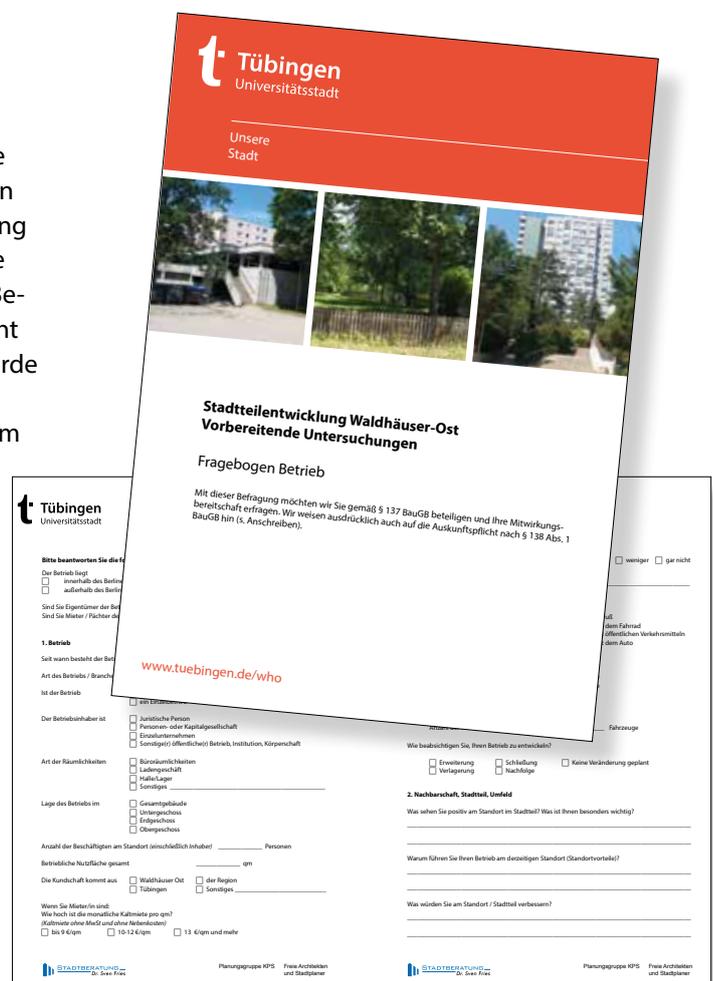


Abb. 69: Fragebogen für die Betriebe in Waldhäuser-Ost

4.3.5. Befragung der Wohnungsunternehmen

Im Untersuchungsgebiet haben sieben Wohnungsunternehmen einen Gebäude- und Wohnungsbestand in WHO (siehe Plan 02 Eigentumsverhältnisse). Sie wurden mit einem Schreiben von KPS vom 13. November 2017 (Anlagen: erläuternder Brief der Universitätsstadt Tübingen, Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Flyer zur Stadtteilentwicklung) sowie ggf. (mehrmaliger) telefonischer Nachfrage um Auskunft zu ihrem Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet sowie zu geplanten Modernisierungsmaßnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten gebeten.

Die Wohnungsunternehmen verwalten insgesamt 533 Wohnungen im Untersuchungsgebiet, das entspricht bei einem Gesamtwohnungsbestand von ca. 2.070 Wohnungen einem Anteil von ca. 25,7%. Einen Sonderfall stellen das Studierendenwerk mit seinen ca. 1.720 Wohnheimplätzen sowie der Verein Prof.-Rebel-Haus Studentenwohnheim e.V. dar, der im Fichtenweg 6 innerhalb des

Geländes des Studierendenwerks 58 nicht geförderte Mietwohnungen verwaltet.

Die folgende zusammenfassende Bewertung erfolgt für die Angaben der Wohnungsunternehmen

- Baden-Württembergische Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, Tübingen
- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau mbH, Sigmaringen
- GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Tübingen
- Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
- Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eGmbH, Tübingen
- Vonovia Immobilienservice GmbH, Bochum
- Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg (Quartier Schafbrühl)

Wohnungsbestand

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 30 und 95 qm. Die größten Wohnungen mit bis zu 110 qm werden im Quartier Schafbrühl angeboten.

Wohnungsausstattung

In allen Wohnungen gibt es gemäß der Entstehungszeit ein Bad, teilweise separates WC, Zentralheizung mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung, Aufzüge (wo

baurechtlich erforderlich), überwiegend Balkone. Die Wohnungen im Schafbrühl verfügen über eine Fußbodenheizung.

Wohnungsstatus, Kaltmiete

Mit wenigen Ausnahmen (Eigentumswohnungen) handelt es sich um Mietwohnungen, davon sind 333 Wohnungen mietpreisgebunden, Belegungs- und Mietpreisbindung in der Haußerstraße 146 läuft am 31. Dezember 2025 aus. Zu

den Kaltmieten haben sich sechs Unternehmen geäußert. Oftmals erfolgt eine Orientierung am Mietpreisspiegel, die Miethöhen staffeln sich von 4,80 €/qm bis zu 7,00 €/qm, in einem Fall werden Mieten bis zu 9,00 €/qm verlangt.

Parkierung

Für alle Wohnungen gibt es einen Stellplatz, davon ist ca. die Hälfte in Tiefgaragen und ggf. Parkdecks untergebracht.

Maßnahmen in den letzten 15 Jahren

Eine umfassende, insbesondere energetische Sanierung und Modernisierung ist bei keinem der Gebäude erfolgt. Dennoch wurden die Gebäude und Wohnungen instandgehalten. Am häufigsten durchgeführte Maßnahmen betreffen die Heizungsanlage (Aktualisierung Fernwärmeanschluss), den Einbau neuer Isolierglasfenster, die

Dämmung von Fassaden und Dächern. Dazu kommen Maßnahmen bei einzelnen Unternehmen wie Sanierung des Aufzugs, Brandschutzmaßnahmen oder Erneuerung der Elektrik. Die Wohnungen wurden in der Regel bei Mieterwechsel renoviert (Malerarbeiten, teilweise neue Bödenbeläge).

Geplante Maßnahmen

Ein Großteil der angefragten Wohnungsunternehmen plant in den nächsten Jahren keine Maßnahmen. Lediglich einzelne Wohnungsunternehmen planen Sanierungsmaßnahmen oder umfassende Modernisierungen zum Teil auch in Bezug auf eine barrierefreie Anpassung oder sehen Bedarf bzw. Möglichkeiten für bauli-

che Ergänzungen. Nachdem die notwendigen Kfz-Stellplätze komplett im Parkierungsbauwerk untergebracht werden können, gibt es beim Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim Überlegungen den Parkplatz Fichtenweg 20 mit einem bis zu dreigeschossigen Gebäude für Studierendenunterkünfte zu bebauen.

Einschätzung des Wohnstandorts, Quartiers

Die Einschätzung des Wohnstandorts ist weitgehend deckungsgleich mit der Bewertung der befragten Bewohnerinnen und Bewohner. Geschätzt werden

- die attraktive (Stadtrand-)Lage
- gute Anbindung an ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Freizeitangebote in der Nähe
- hohe Wohnzufriedenheit
- Neuvermietungen problemlos, geringe Fluktuation

Weitere Mängel und Anregungen für Verbesserungen sind:

- Angebot und Erscheinungsbild des EKZ
- schlechter Zustand des Betonstegs zum Studierendendorf
- schlechte Anbindung des Studierendendorfs zum Wohnquartier WHO
- schlechte Anbindung des Studierendendorfs an den Berliner Ring (EKZ, Bushaltestellen)
- Versorgung älterer Menschen
- Wegenetz, schlechter Zustand

4.3.6. Einbindung der Eigentümergemeinschaften

Mit Schreiben vom 06. Februar 2018 wurden die Verwalter der Gebäude und Wohnungen der großen Eigentümergemeinschaften – soweit bekannt - gebeten, mittels Beantwortung eines Fragebogens Auskunft zum Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet zu geben. Insgesamt haben fünf Unternehmen geantwortet. Davon betreuen vier Hausverwaltungen zusammen 521 Wohnungen in WHO, das entspricht bei einem Gesamtwohnungsbestand von ca. 2.070 Wohnungen einem Anteil von ca. 25,2%.

Die Hausverwaltung des Einkaufszentrums Berliner Straße 20, Baujahr 1971, betreut 17 Gewerbeeinheiten. Zum Zeitpunkt der Befragung standen drei Gewerbeeinheiten leer. Es stehen 120 Stellplätze zur Verfügung. Die Gebäudequalität wird mit gut eingeschätzt (leichte Mängel). Im Jahr 1992 erfolgten der Einbau energiesparender Heizungsanlagen, der Ersatz einiger Fenster durch Isolierglasfenster sowie eine Betonsanierung der Fassade. Es wird eine Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung signalisiert (Abbruch, Neubau, Neubau von Garagen und Stellplätzen).

Wohnungsbestand

Die Wohnungsgrößen beim größten Objekt (295 Wohnungen) variieren zwischen rund 44 und 104 qm. Eine genauere Aufschlüsselung des Wohnungsmengens ist nicht möglich, da die Angaben zu den Wohnungen teil-

weise nach ihren Wohnflächen und teilweise nach der Anzahl der Räume erfolgten. Drei Verwalter verneinen einen Wohnungsleerstand.

Wohnungsausstattung

In allen Wohnungen gibt es gemäß der Entstehungszeit ein Bad, teilweise ein separates WC, Zentralheizungen mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung, Aufzüge (wo

baurechtlich erforderlich), überwiegend Balkone. Allen Wohnungen wird Barrierefreiheit attestiert.

Gebäudequalität

Die Einschätzung der Gebäudequalität (Mehrfachnennungen möglich) streut von sehr gut (1 Nennung) über gut (3 Nennungen), befriedigend (3 Nennungen) bis aus-

reichend (2 Nennungen). Dies entspricht in etwa den Aussagen der Wohnungsunternehmen.

Maßnahmen in den letzten 15 Jahren

Es haben zwei Unternehmen geantwortet. Aus den Angaben ist tendenziell zu schließen, dass eine umfassende, insbesondere energetische Sanierung und Modernisierung bei keinem der Gebäude erfolgt ist. Die am häufigs-

ten durchgeführten Maßnahmen betreffen den Einbau neuer Isolierglasfenster sowie die Dämmung von Fassaden und Dächern. Dazu kommen Einzelmaßnahmen wie Umnutzung einer Einheit, barrierefreie Anpassung.

Geplante Maßnahmen

Nur ein Verwalter hat Angaben zur Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung gemacht. Für die kommenden Jahre sind eine barrierefreie Anpassung der Wohnun-

gen, eine Dämmung der Außenhülle und die Verbesserung der Freiflächen geplant.

4.4. Informelle Beteiligung

4.4.1. Schlüsselpersonengespräche

Im Zuge der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden im Zeitraum zwischen Oktober 2017 und Januar 2018 insgesamt 23 Schlüsselpersonengespräche geführt. Davon entfielen sechs Gespräche auf Schlüsselpersonen innerhalb der Stadtverwaltung. Die übrigen Gespräche wurden mit Multiplikatoren, zivilgesellschaftlichen Akteuren oder Institutionen, die im Untersuchungsgebiet ansässig sind, geführt. Unter anderem fand ein Gespräch mit dem Arbeitskreis „Kinder und Jugendliche in WHO“ statt, in dem verschiedene gemeinwesenorientierte Akteure aus dem Stadtteil organisiert sind. Vier Gespräche fanden telefonisch statt, alle übrigen persönlich vor Ort. Die Auswahl der zu befragenden Personen wurde in enger Abstimmung mit dem Lenkungs-kreis vorgenommen.

Die Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen sind in den weiteren Partizipationsprozess sowie in die sozialplanerische und städtebauliche Bestandsaufnahme



Abb. 70: Ortsbegehung mit Schlüsselpersonen
(Quelle: Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost)

eingeflossen. Auch dienen sie neben den im weiteren Prozessverlauf generierten Informationen als Grundlage für die Ableitung von Zielen für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und Maßnahmen, die im Rahmen desselben dargestellt sind.

4.4.2. Informations- und Beteiligungsveranstaltungen

Im Zeitraum von Dezember 2017 bis Mai 2018 fanden drei öffentliche Veranstaltungen zur Information und Einbindung der Bürgerschaft sowie Akteuren in Waldhäuser-Ost statt. Alle drei Veranstaltungen waren gut besucht und haben aufgrund der gewählten Veranstaltungsformate unterschiedliche Zielgruppen erreicht. Die Ergebnisse der Veranstaltungen sind jeweils in einer Ergebnisdokumentation detailliert festgehalten.

Die Veranstaltungen fanden an verschiedenen Wochentagen und zu unterschiedlichen Uhrzeiten statt, um möglichst vielen Interessierten die Möglichkeit zu bieten, (mindestens) eine Veranstaltung besuchen zu können. Bei allen Veranstaltungen gab es ein Angebot zur Kinderbetreuung, zudem waren alle Veranstaltungsstätten barrierefrei erreichbar.

Auftaktveranstaltung

Am Dienstag, den 5. Dezember 2017, fand die Auftaktveranstaltung statt. Beginn der Veranstaltung war um 18.00 Uhr, Ende um 20.30 Uhr. Eingeladen wurde mittels Pressemitteilung, Beitrag auf dem städtischen Facebook-Kanal, Plakaten im Stadtteil sowie Flyern, die in jeden Briefkasten eingeworfen wurden und an zentralen Orten im Gebiet auslagen. Zudem lud Baubürgermeister Cord Soehle



Abb. 71: Interessierte Bürgerinnen und Bürger arbeiten an einem Stadtteilplan

ausgewählte Akteure und Institutionen (u.a. Wohnungsunternehmen) auch gezielt mittels eines Briefs ein. Eine Anmeldung zur Teilnahme war nicht erforderlich. Die Veranstaltung fand in der Geschwister-Scholl-Schule statt. Rund 250 Interessierte folgten der Einladung der Ersten Bürgermeisterin Dr. Christine Arbogast und des Baubürgermeisters Cord Soehlke.

Ziel der Veranstaltung war eine niederschwellige Information der Bürgerschaft und Akteuren im Gebiet zu den Inhalten und Zielen des Prozesses sowie zum geplanten Verlauf. Der Stadtteilentwicklungsprozess sollte damit in das Bewusstsein rücken. Zudem sollte eine erste Möglichkeit zur Meinungsäußerung und zur Sammlung von Stärken und Verbesserungspotentialen geboten werden.

Zu Beginn wurde im Plenum, welches im Hörsaal der Schule stattfand, der Anlass und Ausgangspunkt des Stadtteilentwicklungsprozesses erläutert. Der Chor der Grundschule Waldhäuser-Ost sorgte für die musikalische Umrahmung. Im Anschluss stellten die externen Planungsbüros die Ergebnisse ihrer ersten Erkundungen im Gebiet vor.

Das Hauptaugenmerk des Abends lag auf den sechs Arbeitsgruppen, die im Anschluss folgenden Leitfragen nachgingen:

- Was sind Ihrer Meinung nach besonders positive Merkmale von Waldhäuser-Ost?
- Was muss Ihrer Meinung nach in Waldhäuser-Ost verändert werden?
- Was ist Ihnen in Waldhäuser-Ost wichtig?



Abb. 72: Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Plenumsphase



Abb. 73: Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Arbeit in Gruppen



Abb. 74: Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Abschluss der Veranstaltung

Mit Hilfe des Formats der Arbeitsgruppen konnten trotz der hohen Teilnehmerzahl viele Menschen zu Wort kommen und sich aktiv einbringen. Als Abschluss kamen alle Anwesenden rund um den großen Stadtteilplan zusammen. Aus jeder Arbeitsgruppe wurden die zentralen Ergebnisse kurz vorgestellt. Baubürgermeister Cord Soehlke schloss die Veranstaltung mit einer kurzen Zusammenfassung und dem Ausblick auf die weiteren Schritte. Zu Beginn und am Ende der Veranstaltung hatten alle Teilnehmenden zudem die Möglichkeit, auf einem großen Plan ihre zentralen Wege in Waldhäuser-Ost einzuzeichnen. Auf diese Weise konnte ein Bild darüber gewonnen werden, ob und falls ja, welche Wege im Stadtteil besonders frequentiert sind.

Abb. 75: Einladung zur Auftaktveranstaltung



Zukunftswerkstatt

Die zweite Partizipationsveranstaltung – die Zukunftswerkstatt am Freitag, den 9. Februar 2018, – fand in der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost am Standort im Weißdornweg statt. Die Veranstaltung hatte einen Zeitrahmen von 15.30 bis 18.30 Uhr. Rund 100 Personen haben teilgenommen. Beworben wurde die Veranstaltung auf der rund zwei Wochen vor der Veranstaltung an alle Haushalte verteilten Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner, einer Einladungsmail an Interessierte und im Gebiet aktive Akteure sowie über Plakate im Stadtteil und eine Pressemitteilung.

Ziel war der Abgleich der erarbeiteten Stärken und Verbesserungspotentiale sowie die Diskussion der daraus abgeleiteten Ziele mit den Teilnehmenden. Darauf aufbauend sollten Zielbilder für die Entwicklung Waldhäuser-Osts entwickelt und mit Projekt-/Maßnahmenideen zur Erreichung des Zielbilds versehen werden. Die Förderung des Meinungsaustauschs sowohl zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets als auch zwischen Bürgerschaft, Institutionen und Stadtverwaltung wurde mit dieser Veranstaltung weiter angeregt.

Erneut eröffneten die beiden Dezernenten Dr. Christine Arbogast und Cord Soehle die Veranstaltung. Zudem wurde der im Rahmen der Jugendbeteiligung (s. Kapitel 4.3.4.) erstellte Kurzfilm gezeigt, um die Sicht der Jugendlichen in die Zukunftswerkstatt einfließen zu lassen. Die Jugendlichen selbst beantworteten zudem kurze Fragen zu ihrem im Film dargestellten Rundgang durch Waldhäuser-Ost.

Die zentrale Arbeitsphase des Nachmittags fand im Anschluss in vier Werkstätten zu unterschiedlichen Themen statt. Die Themen dieser Werkstätten waren:

- Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt
- Sport, Freizeit, Bildung
- Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung
- Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

Nach dem Einstieg innerhalb der Gruppen anhand der zur Diskussion mitgebrachten Stärken, Verbesserungspotentiale und Ziele für jedes Themenfeld, bestand die Aufgabenstellung darin, ein Zielbild für die Entwicklung des Stadtteils im jeweiligen Themenfeld zu entwickeln und im zweiten Schritt zu überlegen, mittels welcher Projekte und Maßnahmen diese Vision im Rahmen der „Sozialen Stadt“ in den kommenden Jahren umgesetzt werden könnte. Herausgekommen ist dabei ein bunter Strauß an Projektideen.



Abb. 76: Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Diskussionen in Gruppen



Abb. 77: Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Arbeitsgruppe



Abb. 78: Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Arbeit am Stadtteilmodell

In der letzten Phase der Veranstaltung wurden im Plenum die zentralen Ergebnisse der einzelnen Werkstätten vorgestellt. Im Anschluss daran stiegen die beiden Dezernenten mit den Anwesenden in einen Dialog ein. Fragestellung war dabei, ob sich in der Kombination der Arbeitsergebnisse aus den verschiedenen Werkstätten ein Gesamtbild ergebe. Mehrheitlich wurde dies bejaht, so dass der Abend mit einem ersten Eindruck eines Gesamtzielbildes beschlossen werden konnte.

Informationsveranstaltung

Die Präsenz im Herzen des Stadtteils sowie die niederschwellige Zugangsmöglichkeit auf dem Platz an der zentralen Wegeverbindung vom Einkaufszentrum in Richtung Norden führte dazu, dass viele Menschen erreicht werden konnten, die im Vorfeld noch nicht eingebunden waren und wahrscheinlich nicht gezielt zu einer Veranstaltung gekommen wären.

Im Anschluss daran folgte im Plenum ein lebendiger Austausch zu den formulierten Maßnahmen und den weiteren Schritten. Zentrale Themen der Diskussion waren:

- Wohnen und ergänzende Bebauung
- Kinder und Jugend
- Senioren und Pflege
- Wege, Straßen und Verkehr
- Grün-, Frei- und Aktivflächen

- Angebote und Kommunikation
- Infrastruktur und Versorgung
- weitere Beteiligung
- weitere Themenfelder

Diese Veranstaltung bildete den Abschluss der Partizipationsaktionen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Aufgrund des großen Interesses der Bewohnerschaft in Waldhäuser-Ost soll der Austausch fortgesetzt werden. Eine vom Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost organisierte Diskussionsrunde soll ab September 2018 ein Forum zur Stadtteilentwicklung bieten, in dem weiter an den Themen diskutiert, sich ausgetauscht, Ideen entwickelt und die Stadtverwaltung konstruktiv-kritisch begleitet werden kann.

4.4.3. Beteiligung weiterer Zielgruppen

Neben den Veranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner wurden spezielle Aktionen zur Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen durchgeführt.

Kinderbeteiligungsaktion

In Kooperation mit der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost fand am Dienstag, 20. Februar, eine Aktion mit den Klassen 3c und 4c statt. Dazu wurde im Foyer der Grundschule das Stadtteilmodell aufgebaut und mit den Kindern gemeinsam überlegt, was sie in ihrem Stadtteil positiv bewerten und was sie vermissen. In einer zweiten Phase wurden sie angeregt, ihren „Traum-Stadtteil“ zu malen und im Anschluss vorzustellen, welche Merkmale dieses für sie „ideale Waldhäuser-Ost“ hat. Die zentralen Ergebnisse der Beteiligungsaktion sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Viele der Kinder bewerten positiv, dass es ein zentral gelegenes Hallenbad gibt. Außerdem schätzen sie, dass es gute Sport- und Freizeitmöglichkeiten gibt: die Sportanlage Holderfeld, der Spielplatz an der Grundschule WHO, die Bibliothek im Foyer der Geschwister-Scholl-Schule. Außerdem merken die Kinder positiv an, dass es mit dem Einkaufszentrum eine Einkaufsmöglichkeit gibt und alle Einrichtungen in WHO gut auf kurzem Weg erreichbar sind. Gleichzeitig wird der aktuelle Zustand des Einkaufs-

zentrums und die nur sehr beschränkte Angebotspalette kritisiert. Negativ merken die Kinder auch an, dass ihnen der vormalige Schülerhort fehle und sie kaum Treffpunkte für Kinder im Stadtteil finden. Ein weiterer Kritikpunkt ist der Zustand der Spielplätze sowie der Grün- und Freiflächen. Viele der Kinder wünschen sich Möglichkeiten für naturnahes Spielen im Stadtteil.



Abb. 79: Kinderbeteiligung in der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost

Jugendbeteiligung

Die Beteiligung der Jugendlichen erfolgte mittels unterschiedlicher Methoden: Einerseits drehten die Jugendlichen in Kooperation mit dem Jugendforum WHO einen Kurzfilm über „ihr“ Waldhäuser-Ost. Andererseits bauten die Jugendlichen aus der „Fahrrad- und Elektrowerkstatt

Gepäckträger“ Styroporgebäude für das Stadtteilmodell und konnten im Rahmen einer Nachmittagsaktion ergänzend zum Bau ihre Ideen zur Umsetzung von Maßnahmen und ihre Wünsche nach weiterer Beteiligung einbringen.

Baustein 1: Kurzfilm

Am 6. Dezember 2017 gingen drei Jugendliche mit ihren Smartphones durch den Stadtteil und drehten an für sie zentralen Orten kurze Clips, um ihre Sicht auf Waldhäuser-Ost darzustellen. Dabei sprachen sie weitere

Kinder und Jugendliche an, die zum Teil ebenfalls in den Videoclips zu sehen sind. Im Nachgang wurden die Clips zu einem Kurzfilm zusammengeschnitten. Die Stationen ihres Rundgangs und zentralen Erkenntnisse waren:

Ort	Bewertung/Ergebnis
Außenbereich Jugendforum/ Geschwister-Scholl-Schule	ungenutzte Flächen vorhanden, Aufwertung und Nutzung (z.B. als Grillstelle und/oder mit Sitzgelegenheiten) denkbar
Sportflächen an der Geschwister-Scholl-Schule	vielfältiges Angebot an Sportflächen wird sehr geschätzt
Unterführung zwischen Geschwister-Scholl-Schule und Hallenbad	häufige Nutzung durch Schüler/innen, Wunsch nach gestalterischer Aufwertung, z.B. durch Freigabe als legale Graffiti-Fläche
Hallenbad	Wird wenig von Jugendlichen genutzt, da es keine speziellen Angebote gibt. Ideen sind z.B. Party-Schwimmen oder Angebote mit Musik o.ä.
Einkaufszentrum	fehlende Eisdiele und Drogerie; kein attraktives Angebot
Steg zum Studierendendorf	wichtige Verbindung zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf, schlechter Zustand, Aufwertungsbedarf
Spielplätze am Weidenweg und an der Grundschule Waldhäuser-Ost	Spielplätze sind gut, Beleuchtung jedoch mangelhaft (vor allem im Winter problematisch), Wunsch nach Ergänzung des Spielplatzes an der Grundschule durch Fußballtore/Aufwertung des Platzes
Sportflächen am Holderfeld	Grünfläche zwischen den beiden Sportplätzen bisher kaum genutzt, Idee der Errichtung einer Parcoursanlage oder Belebung durch andere Nutzungen; Erneuerung des Kunstrasenplatzes; Aufwertung der Fläche zwischen SSC-Vereinsheim und Grünfläche (z.B. durch Grillstellen)

Tabelle 12: Stationen des Kurzfilms und Ergebnisse der Jugendbeteiligung im Untersuchungsgebiet

Der Film wurde im Rahmen der Zukunftswerkstatt öffentlich präsentiert. Die Jugendlichen waren anwesend und beantworteten im Anschluss an die Vorführung Fragen

zum Film. Darüber hinaus wurde der Film auf der städtischen Homepage und dem Tübinger YouTube-Channel eingestellt.



Abb. 80: Ausschnitt aus dem Kurzfilm, den Jugendliche über ihren Stadtteil drehten



Abb. 81: Präsentation des Kurzfilms im Rahmen der Zukunftswerkstatt

Baustein 2: Bau eines Stadtteilmodells

Im Anschluss an die Kinderbeteiligungsaktion starteten die Jugendlichen aus der Fahrrad- und Elektrowerkstatt gemeinsam mit den Martin-Bonhoeffer-Häusern und den engagierten Ehrenamtlichen aus der Werkstatt mit dem Bau von Häusern für das Stadtteilmodell. An mehreren Nachmittagen erstellten die Engagierten zahlreiche Gebäude (nicht maßstabsgetreu), um einen lebendigen und dreidimensionalen Eindruck des Stadtteils vermitteln zu

können. Das Ergebnis konnte im Rahmen der Informationsveranstaltung am 9. Mai 2018 präsentiert werden. Die beteiligten Jugendlichen erhielten für ihr Engagement eine Urkunde von der Ersten Bürgermeisterin Fr. Dr. Arbogast. Auch der Einsatz des Leiters der Fahrrad- und Elektrowerkstatt sowie der engagierten Ehrenamtlichen wurde im Rahmen der Veranstaltung gewürdigt.



Abb. 82: Von Jugendlichen und ehrenamtlich Engagierten erbautes Stadtteilmodell

Baustein 3: Beteiligungsnachmittag am Stadtteilmodell

Neben dem Bau der Gebäude sollte den daran arbeitenden Jugendlichen auch die Gelegenheit geboten werden, sich inhaltlich in den Prozess einzubringen. Die Nachmittagsaktion fand am 16. März 2018 statt. In diesem Rahmen wurde vor allem eine Stärkung des Bereichs am

Holderfeld priorisiert, auch eine Belebung und bessere Auffindbarkeit des Jugendforums und der Fahrrad- und Elektrowerkstatt wurden diskutiert. Zudem bedürfen die Freiflächen an der Winkelwiese und den Römergräbern aus Sicht der beteiligten Jugendlichen einer Aufwertung.

Zusammengefasste Ergebnisse der Jugendbeteiligung – Kernbotschaften und weitere Beteiligung

Insgesamt nutzen viele Kinder und Jugendliche gerne das Hallenbad und die Bücherei. Sie vermissen im Hallenbad jedoch speziell auf sie zugeschnittene Angebote. Auch die Sportflächen und -möglichkeiten werden positiv bewertet. Besonders beliebt sind die Flächen an der Geschwister-Scholl-Schule. Am Holderfeld gibt es aus Sicht der Kinder und Jugendlichen Aufwertungsbedarf. Gleiches gilt für den Freibereich des Jugendforums, den die Jugendlichen zwar schätzen, aber gleichzeitig den aktuellen Zustand bemängeln. Die kurzen Wege, die im Stadtteil Schule, Einkaufen, Freizeit und Sport schnell erreichbar machen, werden sehr geschätzt.

Die Kinder und Jugendlichen vermissen Möglichkeiten für naturnahes Spielen und Bewegen (z.B. durch eine Aufwertung des Spielplatzes an den Römergräbern, Schaffung weiterer für Kinder und Jugendliche nutzbarer Grünflächen oder „City-Farm“). Darüber hinaus wünschen sie sich eine Aufwertung bestehender Spielplätze. Auch die Betreuung in der Grundschule wird als verbesserungswürdig eingeschätzt: Die Kinder vermissen den ehemaligen Schülerhort, da in der stattdessen angebotenen Nachmittagsbetreuung die räumlichen Verhältnisse oftmals sehr beengt sind.

Darüber hinaus bemängeln die Kinder und Jugendlichen die Verbindung ins Studierendendorf: Der Zustand des Stegs wird bemängelt. Außerdem besteht der Wunsch nach einer Attraktivierung des Einkaufszentrums und einer Vergrößerung der Angebotspalette. Auch die Verbindung vom Einkaufszentrum zur Geschwister-Scholl-Schule (Unterführung) wird als verbesserungsbedürftig eingestuft.

Dies spiegelte sich auch in einer eigenen Aktion des Jugendforums zur Stadtteilentwicklung wider: Angeleitet von einer pädagogischen Fachkraft und einer Praktikantin sind die Jugendlichen durch den Stadtteil gegangen und haben zentrale Orte fotografisch festgehalten und mit Stichpunkten versehen. Ergebnis war folgendes Plakat, welches im Jugendforum aufgehängt wurde, um eine Anregung für den Austausch der Jugendlichen zum Thema und eine Motivation zur weiteren Einbringung in den Prozess zu bieten.

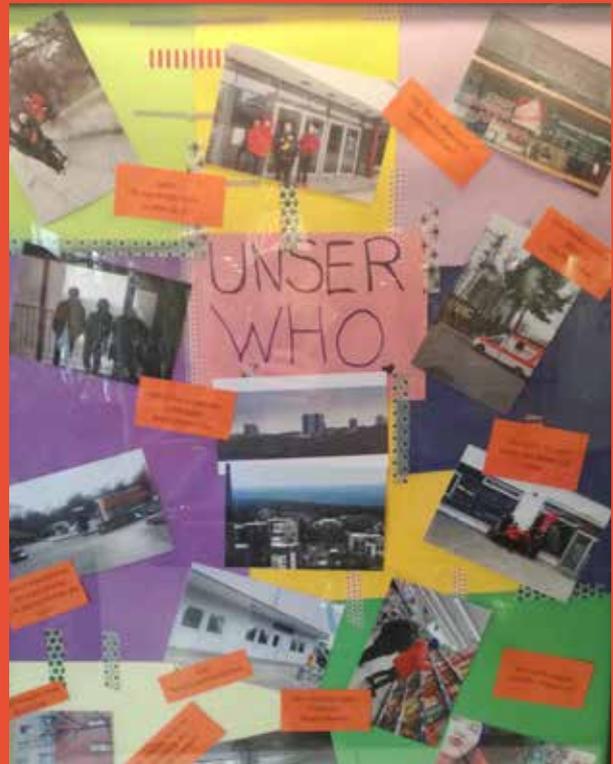


Abb. 83: VPlakat mit Ergebnissen der Jugendbeteiligung (Quelle: Jugendforum Waldhäuser-Ost)

Der Jugendgemeinderat wurde während des Zeitraums der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingebunden: So wurden die Jugendlichen zur Zukunftswerkstatt eingeladen und waren beim Werkstatttermin mit der Politik am 9. April 2018 beteiligt. Nach Neuwahlen und einer Einführung Anfang des Jahres 2018 hat der neu gewählte Jugendgemeinderat seine Arbeit aufgenommen. Eine weitere Einbindung in der Umsetzungsphase wird angestrebt. Alle Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung sind in einer separaten Ergebnisdokumentation festgehalten.

4.4.4. Aktivierende Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner (Vollerhebung)

In der Zeit vom 23. Januar bis zum 08. Februar 2018 fand die Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner in Waldhäuser-Ost statt. Jeder Haushalt erhielt zwei Fragebögen per Einwurf in den Briefkasten. Im Studierendendorf wurde jeweils ein Fragebogen pro Haushalt verteilt. Die Befragung richtete sich an alle Bewohnerinnen und Bewohner ab 14 Jahren.

Abgefragt wurden unter anderem Angaben zur Person (Alter, Bildung, Familienstand etc.), die Einschätzung der aktuellen Wohn- und Lebensqualität im Untersuchungsgebiet sowie verbesserungswürdige Aspekte und Notwendigkeiten für Veränderungen im Untersuchungsgebiet. Auch Wünsche nach Formaten für weitere Information und Beteiligung wurden abgefragt. Die Ergebnisse sind in einem eigenen Bericht gesondert dargestellt. An dieser Stelle werden lediglich die zentralen Ergebnisse zusammengefasst:

Ziel war eine Aktivierung und Sichtbarmachung des Prozesses im Stadtteil sowie eine Information darüber, dass der Prozess im Gange ist und sich weiterentwickelt. Außerdem sollten alle Interessierten die Möglichkeit haben, an der Befragung teilzunehmen. Daher wurde von der Methode einer repräsentativen Befragung mittels Stichprobe Abstand genommen. 854 Fragebögen (rund 15%) sind ausgefüllt worden. Im Untersuchungsgebiet standen insgesamt zehn Boxen zur Rückgabe der Fragebögen zur Verfügung. Diese wurden an zentralen Orten aufgestellt.

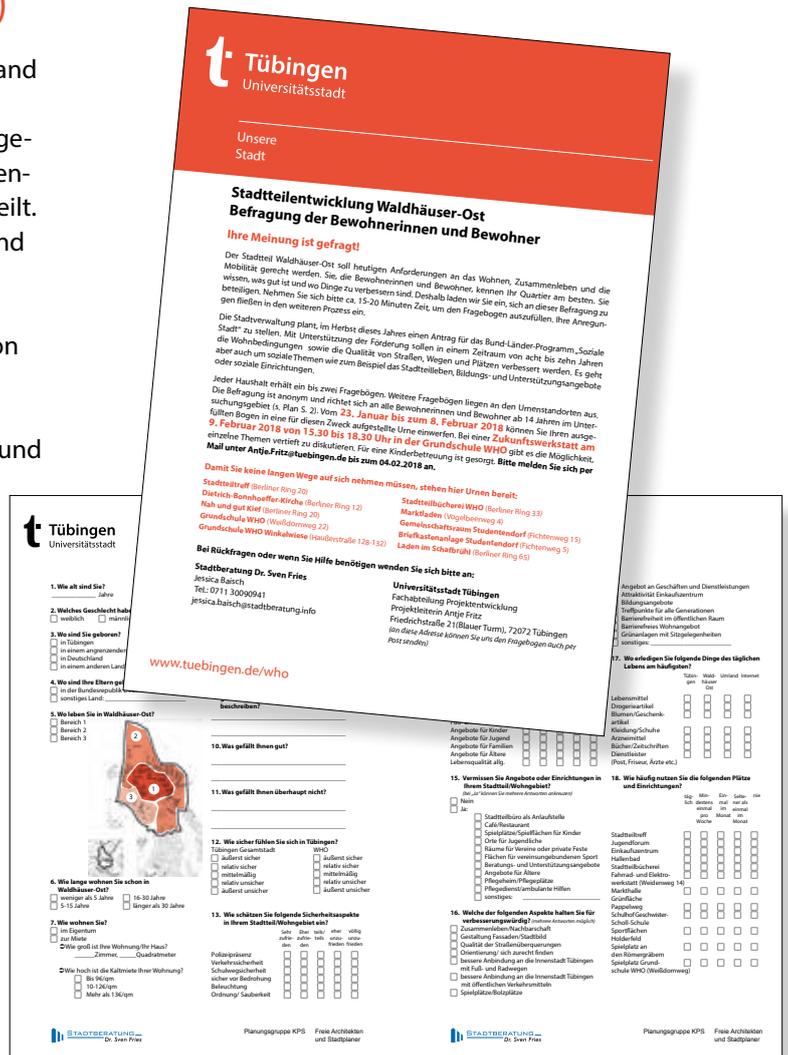


Abb. 84: Fragebogen für die Bewohnerinnen und Bewohner

Darüber hinaus wurden für Zielgruppen, die sich sonst vermutlich eher nicht an der Befragung beteiligt hätten, „Ausfüllaktionen“ angeboten. So unterstützte der Freundeskreis Holderfeld die Bewohnerinnen und Bewohner der Unterkunft für Geflüchtete an der Waldhäuser Straße beim Ausfüllen des Fragebogens. Im Angebot zum Deutsch lernen des INET im Stadtteiltreff wurde ebenfalls Hilfestellung bei der Teilnahme an der Befragung geboten. Die Studierenden wurden über die Multiplikatoren des Dorfrats speziell auf die Befragung hingewiesen und auch unterstützt, wenn aufgrund von Sprachbarrieren Herausforderungen auftraten. In der Geschwister-Scholl-Schule wurden über die zuständigen Lehrkräfte Fragebögen an alle Jugendlichen über 14 Jahre aus dem Postleitzahl-Gebiet 72076 ausgegeben, um auch diese zu animieren, an der Befragung teilzunehmen.

Die Befragten waren im Durchschnitt 50 Jahre alt. Insgesamt haben etwas mehr Ältere als Jüngere an der Befragung teilgenommen.

Das Untersuchungsgebiet wurde in drei Teilbereiche aufgeteilt: Bereich innerhalb des Berliner Rings, Bereich außerhalb des Berliner Rings (inkl. Haußerstraße) und Studierendendorf. Das Durchschnittsalter der Befragten rund 57 Jahre alt, außerhalb 53 Jahre. Die Einwohner/innen des Studierendendorfes sind rund 27 Jahre alt. Rund 10% der Befragten haben einen Migrationshintergrund. Zusätzlich haben rund 16% der befragten Eltern mit Migrationsgeschichte. Knapp die Hälfte der Befragten wohnt innerhalb des Berliner Rings, rund ein Drittel im äußeren Bereich und knapp 20% im Studierendendorf. Die Teilnehmenden können zudem die Entwicklungen im Stadtteil gut beurteilen, da 72% der Befragten schon mindestens fünf Jahre im Untersuchungsgebiet leben. Im Hinblick auf das Wohnen im Stadtteil ist die Verteilung der Teilnehmenden auf zur Miete oder in Eigentum Wohnenden ungefähr gleich: 51% haben Eigentum, 48% wohnen zur Miete.

Die Teilnehmenden vergeben insgesamt die Schulnote 2,4 (gut) für ihren Stadtteil. Gleichzeitig stimmen jedoch auch 75% der Befragten der Aussage zu, dass im Untersuchungsgebiet unbedingt etwas geschehen muss. Die Bewertung verschiedener Aspekte im Stadtteil variiert teilweise je nach Altersgruppe. Im Rahmen der Befragung wurde explizit angesprochen, welche Verbesserungspotentiale die Bewohnerinnen und Bewohner sehen und was ihnen in ihrem Stadtteil bisher fehlt. Die zentralen Aspekte waren hierbei die Folgenden:

Verbesserungswürdige Aspekte

- Attraktivität Einkaufszentrum (68,3%)
- Angebot an Geschäften/Dienstleistungen (52,6%)
- Gestaltung Fassaden/Stadtbild (49,9%)
- Grünanlagen mit Sitzgelegenheiten (43,3%)
- Qualität der Straßenüberquerungen (39,2%)

Gewünschte Angebote/Einrichtungen

- Café/Restaurant (74,0%)
- Orte für Jugendliche (31,7%)
- Pflegeheim/Pflegeplätze (26,3%)
- Räume für Vereine oder private Feste (24,6%)

Obwohl die Befragten ihren Stadtteil insgesamt positiv bewerten, wird deutlich, dass in einzelnen Bereichen Handlungsbedarf besteht. Darüber hinaus haben beispielsweise rund 25% Bedarf an anderem Wohnraum in Waldhäuser-Ost (z.B. seniorengerecht oder für Familien geeignet). Diese Aussage lässt sich in Beziehung zu den



Abb. 85: Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner in Waldhäuser-Ost - Kennzeichnung der Rückgabekisten

Erkenntnissen aus der Sozialstrukturanalyse setzen: Das aktuelle unausgewogene Verhältnis zwischen gewünschtem und zur Verfügung stehendem Wohnraum resultiert teilweise daraus, dass ältere Menschen allein oder zu zweit in sehr großen Wohnungen leben, weil sie im Stadtteil bleiben möchten und kein Angebot an kleineren, seniorengerechten Wohnungen vorfinden. Dadurch fehlen jedoch größere Wohnungen oder Häuser, die von (jungen) Familien benötigt und gesucht werden. Neuen, barrierefreien Wohnraum im Stadtteil zu schaffen würde demnach beiden Bevölkerungsgruppen zu Gute kommen und Waldhäuser-Ost wieder zur Entwicklung hin zu einem Stadtteil mit vielen Familien und Kindern verhelfen – so wie der Stadtteil ursprünglich auch geplant war.

4.5. Zusammengefasste Ergebnisse des Partizipationsprozesses

Alle Veranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen sind in eigenständigen Protokollen dokumentiert. Die zen-

tralen Ergebnisse des gesamten Beteiligungsprozesses werden an dieser Stelle nach Themenfeldern sortiert kurz zusammengefasst:

Stadtteilmitte und Nahversorgung

Das Einkaufszentrum mit zentraler Bushaltestelle sollte ursprünglich die lebendige Stadtteilmitte Waldhäuser-Osts bilden. Im Beteiligungsprozess betonten die Teilnehmenden, wie wichtig das Einkaufszentrum als fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Anbindung an den

ÖPNV ist. Gleichzeitig bestand dahingehend Konsens, dass das Einkaufszentrum in seinem aktuellen Zustand wenig attraktiv und einladend wirkt. Auch die reduzierte Angebotspalette und fehlende Gastronomie (Café, Eisdielen, Bistro) waren zentrale verbesserungswürdige Aspekte.

Wohnen und öffentlicher Raum

Im Hinblick auf den öffentlichen Raum im Gebiet ist deutlich geworden, dass dieser an einigen Stellen einer Aufwertung bedarf (mangelhafte Pflege, Instandhaltung und Beleuchtung von Wegen sowie teilweise ungepflegte Grün- und Freiflächen mit wenig Aufenthaltsqualität). Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass einige der öffentlich wirkenden Flächen im Eigentum von Privatleuten oder Eigentümergemeinschaften sind und mögliche Veränderungen daher einer engen Abstimmung und Einigung auf ein Vorgehen erfordern.

In der Beteiligung ist darüber hinaus deutlich geworden, dass Waldhäuser-Ost als Wohnstandort sehr geschätzt wird. Gleichzeitig gibt es veränderte Bedarfe an Wohnraum, z.B. für Familien geeignet, auch bezahlbar, kleinere Wohnungen für ältere auch alleinstehende Personen oder barrierefrei bzw. -arm. Es konnten einige Potentialflächen für ergänzende Bebauung identifiziert werden, die in einem nächsten Schritt genauer geprüft werden müssen. Einige Flächen waren dabei in der Bürgerschaft umstrittener als andere.

Straßen, Verkehr und Parkierung

Der dominante Straßenraum des Berliner Rings sowie die Kreuzung zum Nordring waren viel diskutierte Bereiche im Rahmen der Beteiligung. In großen Teilen des Berliner Rings ist eine Freihaltetrasse für die möglicherweise entstehende Regionalstadtbahn vorzuhalten. Dies muss bedacht werden, wenn verbesserte Querungsmöglichkeiten in diesen Bereichen der Berliner Rings geprüft und geplant werden. Im Bereich der Stadtteilmitte gibt es enormes Gestaltungs- und Aufwertungspotential mit der Chance, die bisher durch den Ring getrennten Quartiere besser miteinander zu verbinden. Vor allem die Anbindung an das Studierendendorf war ein wichtiger Punkt im Prozess. Auch die Querung des Berliner Rings durch die Schülerinnen und Schüler der Geschwister-Scholl-Schule war ein häufiges Diskussionsthema: Die aktuell vorhandene Unterführung ist nicht attraktiv, das ungeordnete

Queren des Berliner Rings jedoch gefährlich. Weitere Schwierigkeiten im Hinblick auf Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende sind im Bereich des Berliner Rings und der Waldhäuser Straße in Richtung Wanne/Wissenschafts- und Technologiepark vorhanden. Teilweise fehlen in diesem Bereich Gehwege oder eine Querung der Straße ist nur schwer möglich. Auch die Wegeverbindung vom Einkaufszentrum in Richtung Ahornweg und Winkelwiese ist aufwertungsbedürftig.

Im Hinblick auf Parkierung stellte sich heraus, dass das Anwohnerparken weitgehend gut organisiert ist, gleichzeitig fehlen Orte für Besucherinnen und Besucher. Auch die Themen Elektromobilität und Carsharing spielten für die Bewohnerschaft eine große Rolle.

Kinder und Jugendliche

Waldhäuser-Ost bietet insbesondere an den Rändern viele Orte für Sport und Freizeitgestaltung: die Sportflächen an der Geschwister-Scholl-Schule und am Holderfeld, die Spielmöglichkeiten an den beiden Standorten der Grundschule und der große Spiel- und Freibereich an den Römergräbern. Auch das Hallenbad wird vor allem von

den Kindern gerne genutzt. Gleichzeitig befinden sich die Einrichtungen und Flächen teilweise in aufwertungsbedürftigem Zustand. Darüber hinaus fehlen Orte im Quartier, an denen Kinder und Jugendliche sich in ihrer Freizeit aufhalten können. Vor allem Jugendliche vermissen eine Ergänzung zum Jugendforum als informelle Treffpunkte.

Senioren und Pflege

Im Bereich des guten Älterwerdens in Waldhäuser-Ost wurde durch die Beteiligung bereits Bekanntes nochmals unterstrichen: Den zahlreichen Seniorinnen und Senioren im Gebiet stehen keinerlei Angebote zur stationären Pflege, zum betreuten Wohnen und seniorengerechten Wohnen mit (ambulanten) Serviceleistungen zur Verfügung. Sobald Unterstützungsbedarf auftritt bzw. sich vergrößert, kann ein Altern im Quartier nicht immer ermöglicht werden,

da die entsprechende Infrastruktur fehlt. Gleichzeitig wird durch das Projekt „Caring Community“ bereits im ambulanten Bereich und der Nachbarschaftshilfe an dieser Thematik gearbeitet. Dennoch bestand Einigkeit darüber, dass auch Baumaßnahmen folgen müssen, um für Seniorinnen und Senioren adäquaten Wohnraum und Pflegeinfrastruktur schaffen zu können.

Sport, Freizeit und Bildung

Trotz der beiden großen Sportbereiche an der Geschwister-Scholl-Schule und am Holderfeld fehlen Hallenzeiten für Schul- und Vereinssport. Auch für vereinsungebundenen Sport und Angebote zur Bewegungsförderung fehlen Platz- bzw. Hallenkapazitäten. Daher wird der

geplante Bau einer Kalthalle am Holderfeld befürwortet. Im Hinblick auf Freizeit und Bildung stellte sich im Beteiligungsprozess heraus, dass bestehende Einrichtungen hinsichtlich ihrer Wirkung in den Stadtteil noch Verbesserungspotential haben (Stadtteilbücherei, Jugendforum).

Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration

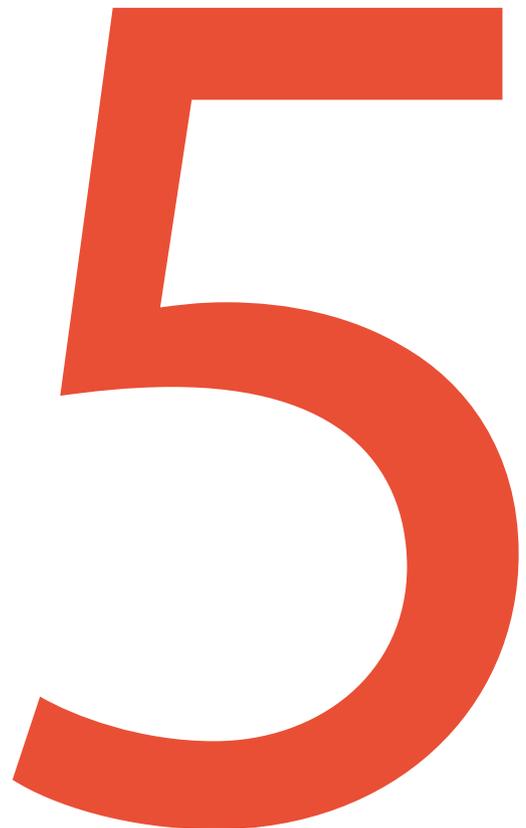
Der Zusammenhalt im Stadtteil zeigte sich sehr ausgeprägt – vor allem unter denjenigen, die schon sehr lange im Stadtteil wohnen. Aber auch nach der Gründungszeit Zugezogene bringen sich ein und haben Interesse an einem aktiven und lebendigen Stadtleben. Gleichzeitig gibt es einige Bevölkerungsgruppen, die bisher wenig im Gemeinwesen sichtbar sind, und es gibt wenig Begegnung zwischen den im Stadtteil aktiven Bevölkerungsgruppen. Vernetzung, Integration und Kommunikation

haben sich daher als zentrale Handlungsbereiche herausgestellt. Zudem wurde deutlich, dass eine Informations- und Kommunikationsplattform fehlt: Viele Menschen wissen nicht Bescheid, welche Angebote existieren und wie sie mit anderen in Kontakt kommen können. Besonders die Integration der Studierenden und von Menschen mit Migrations- bzw. Fluchtbiographie hat sich als zentrales, zu bearbeitendes Thema herausgestellt.

Fazit

Insgesamt decken sich die im Rahmen der Bestandsanalyse identifizierten Potentiale und Handlungsbedarf weitgehend mit den Aussagen der Bewohnerinnen und Bewohner. Zum Teil etwas unterschiedlich aufgefasst und wahrgenommen wird der Berliner Ring in seiner Breite: Während planerisch eine Verringerung der Fahrbahnbreite aus verschiedenen (s.o.) Gründen zu befürworten ist, bestehen in der Bewohnerschaft teilweise Bedenken, da befürchtet wird, dass der Busverkehr sowie der Verkehrsfluss dadurch eventuell beeinträchtigt werden könnte. Ein ähnlicher Punkt zeigt sich im Hinblick auf die Potentialfläche für ergänzende Bebauung an den Römergräbern. Während die Fläche aus fachplanerischer Sicht unbedingt untersucht werden sollte, gibt es aus Reihen der Bürgerschaft große Skepsis bis

hin zur vollständigen Ablehnung des Standorts aufgrund der Naherholungs- und Freizeitfunktion. Die genannten Beispiele, wie auch die rege Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am Prozess und die hohe Komplexität der Situation in Waldhäuser-Ost machen deutlich, dass die Durchführung und Unterstützung des Stadtteilentwicklungsprozesses durch das Programm der „Sozialen Stadt“ dringend geboten ist. Die entwickelten Maßnahmen (Vorstellung im folgenden Kapitel) erfordern hohe Fachexpertise und gleichzeitig enge Abstimmung und Einbindung in die Bürgerschaft. Ein Kümmerer und eine enge Begleitung des Prozesses auf allen Ebenen (horizontal und vertikal) wird dringend empfohlen (siehe Kapitel 6).



5. Integriertes Entwicklungskonzept – Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

(siehe Plan 09 Ziele der Stadterneuerung, Handlungsschwerpunkte)

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen liefern wesentliche inhaltliche und methodische Ansatzpunkte für ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Dieses wurde parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen unter Beachtung der gesamtstädtischen Leitlinien und Fachkonzepte erarbeitet. Aus der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse sowie der formellen und informellen Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen lässt sich ein großer Handlungsbedarf in folgenden Handlungsfeldern feststellen:

Stadträumliche Quartiersentwicklung

- Einkaufen, Nahversorgung und Gewerbe
- Wohnen
- Wohnumfeld – öffentliche und private Räume
- Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte

Sozialräumliche Quartiersentwicklung

- Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur
- Sport, Freizeit, Bildung
- Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration

Die genannten Handlungsfelder sind vielfach als Querschnittsthemen zu begreifen, deren Inhalte in mehreren Handlungsfeldern aufgegriffen werden (investiv und nichtinvestiv). Nach Darstellung der auf Basis der Bestandsanalyse und des Partizipationsprozesses entwickelten Ziele für die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost werden die Handlungsfelder inklusive der ihnen zugeordneten Ziele und Maßnahmen im einzelnen vorgestellt.

Ziele für die städtebauliche und soziale Entwicklung von Waldhäuser-Ost

Waldhäuser-Ost wurde als reines Wohngebiet konzipiert und gebaut, diese Funktion hat der Stadtteil auch heute noch. Allerdings ist das Quartier zusammen mit seinen Bewohnerinnen und Bewohnern gealtert. Vieles entspricht nicht mehr den Ansprüchen und Bedürfnissen der älter gewordenen Einwohnerschaft sowie der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und Familien. Hinzu kommt

der im Vergleich zur Gesamtstadt hohe Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund und teilweise mit speziellem Unterstützungsbedarf (Sprache, Integration, Erwerbstätigkeit).

Ziel der Stadtteilentwicklung ist es, anknüpfend an die Ansätze und Potenziale im Gebiet, unter aktiver Teil-

nahme seiner Bewohnerinnen und Bewohner den Stadtteil bestandsorientiert den aktuellen Anforderungen anzupassen und für die Zukunft fit zu machen sowie

die Lebensbedingungen und -chancen benachteiligter Gruppen zu verbessern. Diese Ziele sind – sortiert nach Themenbereichen:

Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt

- Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln.
- Angebote für Ältere sowie Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf (Pflege-WG, Pflegeheim) ausbauen.
- Angebote und Treffpunkte, die den Austausch unterschiedlicher Gruppen fördern, ergänzen und weiterentwickeln (kleinteilig, z.B. Wohncafé).
- Bekanntheit von bestehenden Einrichtungen und Angeboten im Stadtteil steigern (Jugendforum, Stadtteilbücherei).
- Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen (z.B. Vereine in ihrer Wirkung in den Stadtteil stärken, Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“).
- Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken (u.a. Sport, Bücherei, Hallenbad, Schulen).

Sport, Freizeit und Bildung

- Vorhandene Spielmöglichkeiten qualifizieren/verbessern.
- Dezentrale und kleinteilige Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen/verbessern.
- Angebote für Sport, Freizeit und Bewegungsförderung ergänzen (auch vereinsungebunden, niederschwellig, für alle Generationen).
- Schul- und Kinderbetreuungsangebot als Standortfaktor stärken und weiterentwickeln.
- Gesundheitsförderung und Umweltbildung stärken.
- Kultur- und Qualifizierungsangebote schaffen.
- Digitale Infrastruktur modernisieren, v.a. schnelleres Internet.
- Lebendigkeit in den Stadtteil bringen.

Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung

- Nahversorgung sichern und aktuellen Anforderungen anpassen.
- Fehlende Angebote ergänzen u.a. Café/Gastronomie auch als Treffpunkt.
- Zentrum stärken und Stadtteilidentität schaffen, EKZ neu konzeptionieren.
- Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Raum besser nutzbar machen, mehr Aufenthaltsqualität schaffen und ökologisch aufwerten.
- Gebäude energetisch sanieren, wenn möglich barrierearm anpassen und ansprechender gestalten.
- Neue Wohnformen und Wohnen im Alter ermöglichen.
- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen schaffen (Familien, Ältere, Menschen mit geringerem Einkommen).

Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

- Einzelne Quartiere besser verbinden und damit auch das Zusammenleben und den Austausch von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Lebenslagen fördern.
- Starke Trennwirkung des Berliner Rings auflösen, Querungen erleichtern.
- Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern, u.a. auch zum Wissenschafts- und Technologiepark.
- Wegenetz übersichtlicher, sicherer, barrierefrei gestalten, Zustand verbessern.
- Kennzeichnung/Ausschilderung von Einrichtungen/Sportanlagen verbessern.
- Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessern.
- Parkierungskonzept überprüfen/ggf. verbessern (Besucher, E-Mobilität, Carsharing, GSS).

5.1. Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche Entwicklung

5.1.1. Handlungsfeld I – Einkaufen, Nahversorgung und Gewerbe

Ausgangszustand

Laut Ergebnis der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner im Januar/Februar 2018 weist der Stadtteil Waldhäuser-Ost eine gute Versorgung mit Läden und Dienstleistungsbetrieben (Banken, Ärzte, Post etc.) auf. Auch die Verteilung des Nahversorgungsangebots auf zwei Standorte findet Zuspruch. Anders als die Tübinger Markthalle leidet das Einkaufszentrum am südlichen Berliner Ring aber unter nachlassender Attraktivität und Ladenleerständen.

Mobilität und verändertes Kaufverhalten der Konsumentenden zusammen mit der Ertragsschwäche und der oftmals mangelnden Attraktivität kleiner Läden und Geschäfte sowie der Ergänzung durch die Tübinger Markthalle führten und führen zum Verlust wichtiger Nahversorgungsbranchen und zur schleichenden Verödung des Einkaufszentrums. Zusätzlich erschwert die eigen-

tumsrechtliche Konstruktion (Eigentümergeinschaft, Beschlusslage) eine erwünschte integrierte, städtebaulich Aufwertung des Gebäudes inklusive des Umfelds.

Der als Wohnquartier konzipierte Stadtteil Waldhäuser-Ost weist nur wenige Gewerbebetriebe in Form von Handwerk, Dienstleistung oder Büros auf. Die gewerblichen Nutzungen beschränken sich weitgehend auf die beiden Nahversorgungsbereiche. Der unmittelbar an Waldhäuser-Ost angrenzende Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide bietet eine wachsende Zahl von Arbeitsplätzen in direkter Nachbarschaft des Stadtteils. Die Gebietsfunktion „gewerbliche Nutzung“ sollte im Untersuchungsgebiet, zusammen mit dem Gewerbestandort Wissenschafts- und Technologiepark, entwickelt werden, um das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot zu verbessern.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel I.1:

Nahversorgungsangebot an beiden Standorten durch Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen sichern und ausbauen; Stadtteilidentität schaffen

Zur Erreichung dieses Ziels sollte ein zukunftsorientiertes Konzept zur Neuordnung und -gestaltung des Einkaufszentrums (Flächen, Angebotsstruktur/Branchenmix, Corporate Identity, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Nutzerinnen und Nutzer, technische Ausstattung, Eigentumsverhältnisse) sowie ein Vermarktungskonzept zusammen mit den Betrieben und Eigentümerinnen und Eigentümern erarbeitet und umgesetzt werden.

Im Nahversorgungsschwerpunkt am Vogelbeerweg kann ebenfalls über Optimierungen und Weiterentwicklungen

nachgedacht werden, allerdings ist der Handlungsdruck hier nicht so groß wie am Einkaufszentrum.

Durch die Kombination von Einkaufen, Treffpunkt, sozialen Nutzungen und Begegnung kann am Einkaufszentrum ein Kristallisationsort zur Herausbildung einer Stadtteilidentität geschaffen werden. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme von der Bürgerschaft viel geforderte verbesserte Kommunikation, Aufwertung und Etablierung von belebender Gastronomie könnte durch diese Kombination erreicht werden. Dies hat vor dem Hintergrund der Sozialstruktur im Gebiet besondere Bedeu-

tung: die im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich vielen Seniorinnen und Senioren würden dadurch die Möglichkeit zur verbesserten Teilhabe am Stadtleben erhalten, Unterstützungsnetzwerke innerhalb der Nach-

barschaft könnten besser aufgebaut werden. Darüber hinaus würden alle Menschen im Stadtteil von verbesserter Kommunikation profitieren.

Ziel I.2:

Nahversorgungszentren stärken: Einkaufszentrum inkl. Außenflächen und Zugängen sowie Umfeld Vogelbeerweg städtebaulich, funktionell und gestalterisch aufwerten

Sowohl in der Bestandsanalyse vor Ort, als auch in Unterlagen und Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern wurde deutlich, dass vor allem das Umfeld des Einkaufszentrums dringenden Aufwertungsbedarf hat. Zugänge sind nicht attraktiv gestaltet, die Außenflächen wirken verlassen. Verkehr und Beton dominieren das Bild. Am Vogelbeerweg ist die Erreichbarkeit aus dem Bereich innerhalb des Berliner Rings durch dessen Trennwirkung und mangelnde Möglichkeit der sicheren Überquerung erschwert.

Anregungen der Bürgerbeteiligung waren, neue (Wochenmarkt, Hofläden) und auch alternative Angebote (Handwerk, Reparaturcafé) ins Einkaufszentrum zu integrieren, um dort für Attraktivität und Leben zu sorgen. Gleichzeitig würde die Angebotspalette erweitert werden, was dem Einkaufszentrum und dem Stadtteil insgesamt zu Gute käme. Für die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung und die Schaffung eines attraktiven, lebendigen Stadtteilzentrums ist die grundlegende Neugestaltung des Einkaufszentrums unverzichtbar.

Ziel I.3:

Wohnortnahes Arbeitsplatzangebot verbessern: Entwicklung der Gebietsfunktion „gewerbliche Nutzung“ in Waldhäuser-Ost

Zur Entwicklung von zusätzlichem Gewerbe in Waldhäuser-Ost sollten mögliche Standorte auch außerhalb der Bereiche Vogelbeerweg und Einkaufszentrum ermittelt werden, z.B. in den Flächen entlang der Stadteinfahrt. Wichtig ist, dass das Gewerbe nicht störend auf die dominierende Wohnfunktion des Stadtteils wirkt. Die in der Bestandsanalyse und Beteiligung immer wieder betonte hohe Wohnqualität soll erhalten und gestärkt werden.

Darüber hinaus könnten Synergieeffekte entstehen, wenn eine funktionale (Erreichbarkeit, Infrastruktur) Verknüpfung mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide hergestellt wird. Der Bau eines Fuß- und Radweges entlang der Waldhäuser Straße mit Querungshilfe im Bereich der Kreuzung mit dem Nordring könnte eine schnelle, attraktive Verbindung zwischen Waldhäuser-Ost und dem Wissenschafts- und Technologiepark schaffen.

5.1.2. Handlungsfeld II – Wohnen

Ausgangszustand

Waldhäuser-Ost zeichnet sich durch eine hohe Wohnzufriedenheit seiner Bewohnerschaft aus (Bestandsanalyse, Befragung, Beteiligungsprozess). Vielfach wohnen noch Bewohnerinnen und Bewohner der „1. Generation“ im Stadtteil. Positiv wirkt sich auch die große Zahl an

Wohnungsunternehmen und großen Eigentümergemeinschaften mit ihrem hohen Anteil an bezahlbaren Mietwohnungen aus. Die gemischte Mieterstruktur (Alter, Einkommen, Herkunft) wirkt stabilisierend, die Bewohnerinnen und Bewohner haben aber bisher wenig Be-

rührungspunkte. Die im Zuge der Abnahme der Zahl der älteren Einzelpersonen und Paare (Erstbezieherinnen und Erstbezieher) und in Folge des Generationenwechsels frei werdenden Wohnungen (Hinweise aus der Sozialstrukturanalyse) zusammen mit der hohen Lagequalität und der guten Ausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen zieht vor allem junge Familien mit Kindern an.

Besonderer Handlungsdruck entsteht durch die Anforderungen an das Wohnen für die im Gebiet älter gewordenen Bewohnerinnen und Bewohner. Hieraus wird ein großer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in

Verbindung mit einem entsprechenden Versorgungs- und Betreuungsangebot (u.a. auch ambulante Dienste) deutlich. Dabei soll sich an der Tübinger Pflegestrategie orientiert werden.

Der Großteil an Gebäuden und Wohnungen wurde instandgehalten und in Teilbereichen saniert und modernisiert. Trotzdem gibt es noch einen hohen Bedarf bei der umfassenden, insbesondere der energetischen Sanierung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen sowie des altersgerechten Umbaus bzw. der barrierearmen Anpassung.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel II.1:

Gebäude energetisch sanieren, wenn möglich barrierearm anpassen und gestalten

Das Modernisieren von Gebäuden und Wohnungen (u. a. im Hinblick auf Barrierefreiheit, Energie, Raumzuschnitte) sollte unterstützt und gefördert werden, um die von den Bewohnerinnen und Bewohnern vielfach gelobte Wohnqualität im Stadtteil zu erhalten. Die mit der energetischen Sanierung verbundene Energieeinsparung bringt neben Betriebskosteneinsparungen vor allem einen positiven Effekt für Klima und Umwelt mit sich. Zudem sind barrierearme Anpassungen nicht nur wichtig für ein altersgerechtes Wohnumfeld, sondern kommen im Alltag

vielen Gruppen zugute (z.B. Radfahrer, Eltern mit Kinderwagen, beeinträchtigte Menschen). Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude (Fassaden, Eingangsbereiche) kann zudem durch Sanierung und Modernisierung ebenfalls verbessert werden. Waldhäuser-Ost würde darüber hinaus ein moderneres Erscheinungsbild bekommen, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil erhöhen und gleichzeitig dem im Rahmen der Bestandsanalyse identifizierten tendenziell eher negativen Image nach außen entgegen wirken würde.

Ziel II.2:

Sicherung und Ausbau des preiswerten Wohnungsangebots, insbesondere für Familien, Ältere, Menschen mit geringem Einkommen; Erhalt der ausgeglichenen, gemischten Bewohnerstruktur

Um ein angemessenes und ausreichendes Wohnungsangebot für Waldhäuser-Ost machen zu können, sind Neubauprozesse auf identifizierten Flächenpotenzialen oder durch moderate Ergänzung im Bestand vonnöten. Diese sollten in Kooperation mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Wohnungsunternehmen und Bewohnerschaft entwickelt und umgesetzt werden. Um speziell dem Bedarf von (älteren) Menschen mit Unterstützungsbedarf Rechnung tragen zu können, sollten hier Standorte zur Erfüllung dieses Wohnbedarfs ausgewiesen werden. Der Bewohnerschaft aus Waldhäuser-Ost war den Befra-

gungen und Veranstaltungen zufolge dabei besonders wichtig, dass sich eine ergänzende Bebauung gut in das Stadtbild einfügt, in verträglichem Umfang geplant wird und die Wohnqualität erhalten bleibt.

Um die Erreichung dieses Ziel zu unterstützen, könnten Anreize zum Erhalt oder Bau von Mietwohnungen durch städtische Handlungsprogramme geschaffen und im Sinne der gestamtstädtischen Ziele gesteuert werden („Fairer Wohnen“).

Ziel II.3:

(Älteren) Menschen mit Unterstützungsbedarf das Verbleiben im Stadtteil in unterschiedlichen, auch neuen Wohnformen ermöglichen (gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Pflege-WGs, Servicewohnen)

Sowohl in der Bestandsanalyse als auch aus der Beteiligung wurde deutlich, dass nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch neue Wohnformen benötigt werden, um eine gute Lebensqualität für alle im Stadtteil zu ermöglichen. Wie diese neuen Wohnformen genau aussehen sollten, soll mit der Bewohnerschaft diskutiert werden. Fachliche Expertise und Begleitung sowie kompetente Projektsteuerung spielen hier eine große Rolle.

Neue Wohnformen können beispielsweise in Pflege-WGs bestehen oder im Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach (in verschiedenen Wohnformen, ggfs.

auch Cluster-Wohnen). Auch multifunktional genutzte Räume oder kleinteilige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten (z.B. durch ein Wohncafé) sorgen für hohe Lebensqualität trotz Unterstützungsbedarf. Ambulante Serviceleistungen und haushaltsnahe Unterstützungen spielen ebenfalls eine große Rolle – eine Verknüpfung zu bereits bestehenden und ggfs. neu entstehenden Projekten im Stadtteil ist besonders wichtig.

5.1.3. Handlungsfeld III Wohnumfeld – öffentliche und private Freiräume

Ausgangszustand

Laut Befragungsergebnis sind die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem engeren Wohnumfeld mit den großen, parkartigen privaten Grünflächen zufrieden. Auch die Erreichbarkeit der Einrichtungen für die tägliche Versorgung und die gute ÖPNV-Anbindung werden positiv bewertet. Als besondere Qualität werden die kurzen Wege in den angrenzenden hochwertigen Landschaftsraum gewürdigt. Zugleich wird der Mangel an öffentlichen, attraktiven Grün-, Spiel-, Freizeit- und Aktivitätsflächen für alle Bewohnergruppen, insbesondere innerhalb des Berliner Rings, hervorgehoben. Die vorhandenen öffentlichen Angebote liegen peripher und können den Mangel nicht aufwiegen. Das gleichförmige, netzartige Fußwegesystem zusammen mit der Verbannung der Autos aus dem Innenbereich des Berliner Rings schafft einen ruhigen, gefährdungsfreien Freiraum, insbesondere für spielende Kinder. Allerdings weisen die Fußwege Mängel auf, was Barrierefreiheit, Beleuchtung, Beläge, Möblierung und Aufenthaltsquali-

tät angeht. Eine fehlende Hierarchisierung der Wege erschwert die Orientierung – Hauptverbindungswege sind oft nicht identifizierbar. Aufgrund der geringen Breite der Wege ist eine gleichzeitige Nutzung durch Radfahrende so gut wie nicht möglich.

Die oftmals nicht wahrnehmbaren Grenzen zwischen öffentlichem Raum und privaten Freiflächen innerhalb des Berliner Rings sowie oftmals fehlende direkte Zugänge von den Wohnungen in die Freibereiche auf dem Grundstück verleihen vor allem den Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden den Charakter unbestimmter, halb-öffentlicher Räume, die eine intensive Nutzung sowohl von Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner (Einsehbarkeit, soziale Kontrolle), als auch der Stadtteilöffentlichkeit oftmals verhindert. Aus der Beteiligung wurde deutlich, dass in der Bewohnerschaft vielerorts Unsicherheit darüber herrscht, wem einzelne Flächen zugeordnet sind und wer diese nutzen darf.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel III.1:

Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen als Begegnungs-, Freizeit- und Erholungsflächen für alle Generationen verbessern; ökologische Aufwertung

Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Konzept für ein System öffentlicher Grünflächen, Wege, Plätze und Spielplätze in Waldhäuser-Ost benötigt. Dieses gilt es – soweit möglich unter Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner – zu entwickeln und umzusetzen. Elemente eines solchen Konzeptes sollten u.a. sein: Beläge, Beleuchtung, Möblierung, Spiel- und Aktivitätspunkte, Betonung der Zugänge, Querungshilfen über die Straßen, Schulwegsicherheit, Barrierefreiheit, Vereinbarkeit verschiedener Nutzungen durch Fußgängerinnen und Fußgänger/ Radfahrende (Wegebreite). Private Flächen entlang einer zentralen Mobilitätsachse könnten durch die Universitätsstadt Tübingen erworben und/oder durch Grunddienstbarkeiten für die Allgemeinheit gesichert werden (Abgrenzung zu den privaten Freiflächen).

Wuchernde Vegetation sollte ausgelichtet und gepflegt werden, um Verschattungen von Wohngebäuden zu reduzieren und Sichtbeziehungen auf den Wegen zu ermöglichen. Nach einer Gestaltung und Aufwertung der Grünflächen könnten Patenschaften zum Erhalt und zur Pflege beitragen. Die Bewohnerinnen und Bewohner hätten auf diese Weise die Möglichkeit, sich nicht nur planerisch einzubringen, sondern auch selbst aktiv zu werden und Verantwortung zu übernehmen. Gleichzeitig würde auf diese Weise die Verbundenheit mit dem Stadtteil und die Herausbildung einer Stadtteilidentität gestärkt werden. Ökologische Aspekte (Biodiversität, Insekten etc.) sind dabei jederzeit zu beachten und auch der Bewohnerschaft ein wichtiges Anliegen (Befragungen, Veranstaltungen).

Ziel III.2:

Aufwertung und Vernetzung öffentlicher und privater Spielflächen; Verbesserung der Nutzbarkeit; gleichzeitig Abgrenzungen und Nutzungsrechte deutlich machen

Um dieses durchaus komplexe und herausfordernde Ziel zu erreichen, sollte ein Konzept zur Abgrenzung und Nutzung der privaten Freiflächen in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und den Mieterinnen und Mietern sowie mit den Eigentümergemeinschaften erstellt und umgesetzt werden. In diesem Konzept könnte klar definiert werden, auf welchen Flächen welche Nutzungen durch welche Gruppen möglich sind und welche Beschränkungen vereinbart werden.

Eine Aufwertung und verbesserte Nutzungsmöglichkeiten könnten beispielsweise durch eine Zugänglichkeit der Grünflächen von den Parterrewohnungen aus entstehen oder durch die Anlage von Mietergärten. Es sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächen für einzelne Nutzerinnen und Nutzer (Mietergärten) und Flächen für die Gemeinschaft (Aufenthalt, Kinderspiel, Wäsche trocknen etc.) angestrebt werden.

Kleinkinderspielplätze, die direkt den einzelnen Wohngebäuden bzw. Gebäudekomplexen zugeordnet sind, könnten als gemeinschaftliche Aktion mit den dort wohnenden Mieterinnen und Mietern geplant und umgesetzt werden. Dies würde zusätzlich den positiven Effekt erzeugen, dass so Zielgruppen erreicht werden können, die bisher wenig am Stadtleben teilnehmen. Darüber hinaus ist eine Verknüpfung mit Qualifizierungsmaßnahmen (z.B. im handwerklichen Bereich) denkbar.

Öffentliche Spielplätze sollen ebenfalls in den Fokus rücken und an den Bedarfen der Nutzergruppen hin qualifiziert und aufgewertet werden. Naturnahe Spielplätze sollen unbedingt ihren Charakter erhalten.

Ziel III.3:

Fuß- und Radwegenetz funktionell und gestalterisch verbessern (Quartiere verbinden, Trennwirkung Berliner Ring auflösen, Querungen erleichtern, Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern)

Eines der großen Defizite des Stadtteils besteht in der Verinselung der einzelnen Quartiere, bedingt durch die Trennwirkung des Berliner Rings und die erschwerte Querung des Straßenraums. Dieser Zustand wurde auch im Rahmen der Beteiligung und den Befragungen oft moniert. Gleichzeitig muss auch weiterhin eine gute Abwicklung des ÖPNV auf dem Berliner Ring gewährleistet sein.

Um, wie aus fachlicher Sicht sinnvoll und von der Bevölkerung gewünscht, eine lebendige Stadtteilmitte und gute Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren schaffen zu können, bedarf es qualitativ hochwertiger, barrierefreier, kurzer und sicherer Fuß- und

Radwege in Waldhäuser-Ost. Um diese zu realisieren, sollte der Straßenraum des Berliner Rings reduziert und Querungsbauwerke (Steg, Unterführungen) durch niveaugleiche Querungsmöglichkeiten (barrierefrei, ohne Beleuchtungsmangel und Unsicherheitsempfinden) ersetzt werden. Dies gilt sowohl für Verbindungen zum Stadtteilzentrum, als auch für Wege zu anderen zentralen Orten, wie beispielsweise der Freizeit- und Erholungsfläche an den Römergräbern, der Sportanlage am Holderfeld oder dem Nahversorgungsbereich am Vogelbeerweg. Des Weiteren ist die Anbindung an benachbarte Stadtteile von besonderer Bedeutung (z.B. Wanne, Wissenschafts- und Technologiepark).

5.1.4. Handlungsfeld IV – Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte

Ausgangszustand

Die Dominanz von Verkehrsfunktionen (Fahrbahnen, Stellplätze) auf dem Berliner Ring im Verbund mit, gemessen am zu bewältigenden Verkehr, überdimensionierten Flächen und stellenweise schlechtem Fahrbahnbelag lassen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende einen unwirtschaftlichen Straßenraum entstehen. Die Breite der Fahrbahn und fehlende Fahrbahnmarkierungen führen zudem zu Verunsicherung bei den Nutzerinnen und Nutzern, insbesondere auf dem Fahrrad. Fußgänger können die Straße nur an wenigen ausgewiesenen, teilweise ampelgesteuerten Stellen überwinden. Zusammen mit dem fehlenden straßenbegleitenden Fußweg an der dem Innenbereich zugewandten Seite des Straßenrings entstehen erhebliche Umwege für die Fußgänger und lassen diese die Fahrbahn oftmals ungeordnet überqueren (Gefährdung).

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen in nutzungsintensiven Bereichen ist ausreichend. Auch private Stellplätze gibt es in ausreichendem Maße, wie die Befragung der Wohnungsunternehmen und der großen Eigentümer-

gemeinschaften ergab. Dennoch entstehen laut Aussagen von Bewohnerinnen und Bewohnern Engpässe bei öffentlichen Parkplätzen insbesondere bei Veranstaltungen im Hallenbad Nord und in der Geschwister-Scholl-Schule sowie der Waldorfschule. Gleiches gilt für Parkplätze für Besucherinnen und Besucher abseits der zentralen Orte. Auch führt die Fremdnutzung von Tiefgaragenboxen als Lager- und Abstellflächen dazu, dass Bewohnerinnen und Bewohner ihr Auto im öffentlichen Straßenraum abstellen und in der Konsequenz kaum Parkraum für Besucherinnen und Besucher zur Verfügung steht.

Als Alternative zur Nutzung des privaten PKW steht neben dem großen Angebot an Busverbindungen nur ein geringes Car-Sharing-Angebot zur Verfügung. Dies gilt auch für die Anzahl der Ladesäulen für E-Autos, auf öffentlichen wie auf privaten Grundstücken (bisher keine vorhanden, aber in Planung). Fehlende ausreichend breite Radwege im Binnenraum, die Topographie und die unklaren Nutzungsbedingungen des Berliner Rings erschweren die Nutzung des Fahrrads im Stadtteil.

Das Umfeld des Einkaufszentrums mit dem Platz im Norden, der Parkierungs- und Erschließungszone einschließlich diverser Fußgängerbauwerke (Treppen, Über- und Unterführungen) zeigt sich als unwirtlicher, hauptsächlich von Verkehrs- und Erschließungsfunktionen dominierter Freiraum. Der ursprünglich intendierten Funktion der Stadtteilmitte wird der Bereich weder stadträumlich,

noch funktional oder gestalterisch gerecht. Das Wohnquartier mit seinen Freiraumqualitäten tritt nach außen kaum in Erscheinung. Ins Auge fällt vor allem der von der Verkehrsfunktion geprägte, dicht eingegrünte wichtigste Stadtteileingang im Süden mit dem überdimensionierten Einmündungsbereich in den Berliner Ring.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel IV.1:

Aufhebung von funktionellen und gestalterischen Barrieren, Verbesserung der Orientierung und Sicherheit

Die Dominanz des Flächenangebots für den motorisierten Fahrverkehr sollte zugunsten der übrigen Verkehrsteilnehmenden sowie der Schaffung von Aufenthaltsqualität reduziert werden. Der motorisierte Fahrverkehr hätte trotz einer Verkleinerung des Flächenangebots weiterhin genug Raum für einen reibungslosen Betrieb zur Verfügung.

Die verbesserte Orientierung und Sicherheit durch Auflösung von Barrieren sorgt dafür, dass die Verkehrssicher-

heit vor allem für Kinder (Schulweg) und Ältere oder Menschen mit Beeinträchtigung (Sichtfelder, Barrierefreiheit) verbessert werden kann. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Sozialstruktur im Gebiet wichtig: Aktuell leben viele ältere Menschen im Gebiet, mit dem bereits beginnenden Generationenwechsel ist zukünftig vermehrt mit zuziehenden Familien und Kindern zu rechnen. Damit profitieren alle am Verkehr Teilnehmenden von der Aufwertung des Straßenraums.

Ziel IV.2:

Konzepte für Parkierung und Mobilität überprüfen, entwickeln, verbessern

Es sollte ein Mobilitätskonzept (inkl. E-Mobilität) gemeinsam mit Bewohner- und Nutzerschaft sowie Akteuren aus dem Gebiet (Wohnungsunternehmen, Institutionen) erarbeitet und umgesetzt werden. Ein Quartiersmanagement kann dabei wichtiger Kommunikationskanal sein.

Denn trotz des ausreichenden Angebots an Parkierungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner besteht Handlungsbedarf. Doch das Stellplatzangebot im öffentlichen Raum für Besucherinnen und Besucher ist aus verschiedenen Gründen sehr begrenzt (s.o.). Daher sollte das Angebot an öffentlichen Stellplätzen gezielt verbessert und gleichzeitig die Bereitschaft der Anwohnerinnen und Anwohner zur Nutzung privater Stellplätze erhöht werden. Darüber hinaus sollten alternative Mobilitätsangebote eine große Rolle im Untersuchungsgebiet spielen.

Für elektrobetriebene Autos ist die erforderliche Ladeinfrastruktur bereit zu stellen.

Inhalte dieses Mobilitätskonzeptes könnten sein:

- Untersuchung des Bedarfs an öffentlichen und privaten Stellplätzen (Parkierungsbilanz)
- Parkierungskonzept zusammen mit privaten Anliegern (Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften) und Bewohnern erarbeiten (Neuordnung vorhandener Parkierungsflächen), Nutzung brachliegender Stellplatzkapazitäten (z.B. Parkierungsbauwerk im Studierendendorf, Mehrfachnutzung von Flächen im Tagesverlauf, Fremdnutzung von privaten Tiefgarageboxen verhindern)

- Gestaltung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum
- Erreichbarkeit (kurze Wege, Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit) und Gestaltung von Bushaltestellen (Regenschutz, Beschattung) verbessern
- Fahrradgerechter Ausbau des Wegenetzes, Bau eines Radweges entlang des Berliner Rings und der Waldhäuser Straße, Fahrradnutzung attraktivieren und fördern
- Ladesäulen vor allem bei nutzer- und publikumsintensiven Einrichtungen bereit stellen (z.B. neue Stadtteilmitte, Nahversorgungszentrum Vogelbeerweg)
- Stromnetz zur Bereitstellung der erforderlichen Stromkapazitäten ausbauen
- Bekanntmachung von Sharing- und/oder Elektromobilitätskonzepten (z.B. das Ende Juni 2018 gestartete Projekt COUP der gleichnamigen Firma in Kooperation mit den Stadtwerken Tübingen und „teilAuto“: Es ermöglicht ein flexibles Nutzen von EScootern, die ohne Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum auskommen. Das Aufladen wird vom Betreiber des Projektes übernommen.)

Gleichzeitig sind vorgezogene Sofortmaßnahmen notwendig, z.B. die Umgestaltung der Bushaltestelle an der Geschwister-Scholl-Schule. Auf diese Weise würde einerseits direkt Veränderung im Gebiet sichtbar werden, andererseits könnten die aktuellen Sicherheitsrisiken zeitnah reduziert werden.

Ziel IV.3:

Ausbildung einer ablesbaren, attraktiven Stadtteilmitte und eines funktionalen und ansprechenden Stadtteileingangs

Um dieses – auch von der Bewohnerschaft hoch priorisierte – Ziel erreichen zu können, ist eine räumliche, funktionelle und gestalterische Integration des Einkaufszentrums (inklusive Umfeld) notwendig sowie der angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen (Hallenbad Nord, Grundschule, evangelisches Gemeindezentrum) und der Umgestaltung des Einmündungsbereichs Berliner Rings zu einem ansprechenden, multifunktionalen Areal an prominenter Stelle im Stadtteil. Um dies zu erreichen, sollten Verkehrs- und Erschließungsflächen zugunsten der Schaffung von Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie der Gewinnung von Flächen für Bebauung reduziert werden. Danach kann eine räumlich gefasste Stadtteilmitte mit hoher Begegnungs- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Um die Außenwirkung des Stadtteils noch weiter zu verbessern und den Verkehrsströmen gerecht zu werden, könnte die Haupteinfahrt in den Stadtteil an den Nordring rücken.

Die Umsetzung erfordert ein städtebaulich-räumliches Konzept zur Neuordnung und -gestaltung der Stadtteilmitte, das zusammen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Nutzerinnen und Nutzern, der Bewohnerschaft und weiteren im Stadtteil aktiven Akteuren entwickelt werden sollte. Inhalte dieses Konzeptes könnten sein:

- Untersuchung der Möglichkeiten einer repräsentativen Gestaltung der Stadteinfahrt am Nordring
- Disponibilität der Grundstücksflächen klären (ggfs. herstellen)
- Verkehrs- und Erschließungsflächen reduzieren, gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmenden ermöglichen (z.B. Shared Space)
- Untersuchung zur Rückgewinnung von Flächenpotenzialen im Bereich der Stadteinfahrt vom Nordring bis zur Einmündung in die Ringstraße im Rahmen des zu erarbeitenden Konzepts für die potentiellen Flächen zur ergänzenden Bebauung
- starke Trennwirkung des Berliner Rings auflösen, niveaugleiche barrierefreie Querungen erleichtern
- Geschwister-Scholl-Schule und Studierendendorf möglichst niveaugleich anbinden
- attraktive, nach außen wirkende Nutzungen, u.a. Café/Gastronomie, ansiedeln
- Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren verbessern (u.a. zentrale Mobilitätsachse in Nord-Süd-Richtung)
- überdimensionierte Kreuzung Nordring/Berliner Ring als flächenreduzierte Kreuzung ausbilden

5.2. Handlungsfelder und Ziele für die soziale Entwicklung

5.2.1. Handlungsfeld V – Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur

Ausgangszustand

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen lediglich drei größere Spielmöglichkeiten für Kinder zur Verfügung: Die Schulhöfe der Geschwister-Scholl-Schule und Grundschule WHO sowie der naturnahe Spielplatz an den Römergräbern. Letzterer bedarf jedoch einer Aufwertung, da die Spielgeräte teilweise schon in die Jahre gekommen sind und auch die Freiflächen einer Aufwertung bedürfen. Im Gebiet sind zwar darüber hinaus die gesetzlich vorgeschriebenen Spielplätze nach LBO vorhanden, diese sind jedoch oft so klein und wenig attraktiv sowie in Privateigentum, so dass sie wenig genutzt werden (dürfen). Zusätzlich ist das Kinderhaus Waldhäuser-Ost im Innenbereich des Berliner Rings stark sanierungsbedürftig. Da eine Sanierung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht zu realisieren ist, muss der Zustand mittels Abriss und Neubau verbessert werden. Damit kann gleichzeitig der zu erwartenden höheren Anzahl an Kindern bedingt durch geburtenstarke Jahrgänge und Generationenwechsel im Gebiet entsprochen werden.

Jugendliche können das Angebot im Jugendforum nutzen oder sich in der Fahrrad- und Elektrowerkstatt der Martin-Bonhoeffer-Häuser einbringen. Am Holderfeld ist eine kleine Grillstelle in unmittelbarer Nähe zum Vereinsheim des SSC Tübingen vorhanden, die von allen Altersgruppen genutzt werden kann. Bisher fehlt jedoch eine Aufenthaltsmöglichkeit im Freien, die auch bei Regenwetter genutzt werden kann. Auch der Freibereich des Jugendforums ist bisher wenig attraktiv. Die Jugendlichen haben im Rahmen der Beteiligung ihre Wünsche nach Aufwertung und Gestaltung attraktiver Treffpunkte geäußert.

Auch die Infrastruktur für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf ist aktuell noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Trotz vieler im Gebiet lebender Menschen über 65 Jahre gibt es keine Einrichtungen für Betreutes Wohnen, Tages-, Kurzzeit oder Dauerpflege oder barrierefreie Wohnungen, die den vorhandenen Bedarf decken (rund 20 % der befragten Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil haben einen solchen Bedarf). Auch ambulante Unterstützungsangebote von Dienstleistern sind aktuell nicht im Gebiet angesiedelt. Einziger Anknüpfungspunkt ist momentan das Projekt „Caring Community“ in dessen Rahmen die Tübinger Familien- und Altershilfe mit Sprechstunden im Stadtteil berät und Hilfe vermittelt. Im Bereich der Tropenklinik, der sich unweit des Zentrums von Waldhäuser-Ost befindet, gibt es bisher auch noch kein Angebot für Seniorinnen und Senioren, die im Alter oder bedingt durch Krankheit Unterstützung im Alltag benötigen. Hinzu kommt der Handlungsbedarf im Hinblick auf ältere Migrantinnen und Migranten: Viele Menschen in Waldhäuser-Ost haben Migrationsgeschichte (vgl. Sozialstrukturanalyse), so dass eine kultursensible Infrastruktur für Ältere einen besonderen Stellenwert einnehmen sollte. Oft bewirken unterschiedliche Lebensumstände und Bedürfnisse (Bildung, Gesundheit, Familie etc.) auch einen veränderten Bedarf im Hinblick auf Wohnen und Pflege, wie z.B. die enge Einbindung von Kindern und Enkeln oder Sprachbarrieren als zu bewältigende Herausforderung (vgl. Stadt seniorenplanung 2009).

Ferner bietet der Stadtteiltreff WHO im Einkaufszentrum jetzt schon zahlreiche Angebote und ist ein sehr wichtiges und vernetzendes Element in WHO.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel V.1:

Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln

Die Schilderung der Ausgangslage zeigt, dass ein gemeinschaftliches Anpacken und Veränderungen der sozialen Infrastruktur notwendig sind, um dieses Ziel zu erreichen. Dabei gilt es, bereits aktive Einrichtungen, Institutionen und Vereine zu stärken (sowohl in sich als auch in der Verbindung zueinander). Außerdem sollten wenig bis gar nicht im Gemeinwesen aktive Institutionen, Einrichtungen und Vereine dazu ermutigt werden, sich einzubringen.

Zusätzlich sollte die soziale Infrastruktur gestärkt werden. Treffpunkte, Anlaufstellen, gemeinschaftlich genutzte Räume und Orte sind der Schlüssel für ein funktionierendes Gemeinwesen. Diese müssten im Untersuchungs-

gebiet da, wo möglich, gestärkt und auch ergänzend neu geschaffen werden. Dabei soll keine Konkurrenzsituation entstehen, sondern Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen sich sinnvoll ergänzen, miteinander vernetzt sein und sich unterstützen. Es gilt für die bestehenden Einrichtungen – wie beispielsweise den Stadtteiltreff – neue Zielgruppen zu erschließen. Dies würde sich in hohem Maße mit den Wünschen der Bewohnerschaft aus dem Beteiligungsprozess decken.

Ein Quartiersmanagement als Ansprechperson und Anlaufstelle im Stadtteil sowie nicht-investive Maßnahmen zur Aktivierung, Vernetzung und Begegnung spielen eine herausragende Rolle.

Ziel V.2:

Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur für (ältere) Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf

Im Hinblick auf das Fehlen von rund 60 Pflegeplätzen für Seniorinnen und Senioren werden Wohn- und Pflegemöglichkeiten im Zentrum des Berliner Rings geplant. Mit der Quartiersbevölkerung und Experten soll ein Konzept entwickelt werden, wie solche Wohnformen in Kombination mit dem Neubau des Kinderhauses Waldhäuser-Ost aussehen kann. Dennoch ist sicher,

„dass ein Bedarf dieser Größenordnung nicht allein durch alternative Wohnformen aufgefangen werden kann, sondern vorrangig über neue Einrichtungen gedeckt werden muss [...]. Die Verwaltung hält dabei eine gute Einbindung ins Quartier für wünschenswert [...]. Auch vom Angebot her sollte die Einrichtung innovative Elemente aufweisen, etwa mit einem Schwerpunkt für demenziell Erkrankte oder einem besonderen Angebot für junge Menschen in der Pflege“ (vgl. Universitätsstadt Tübingen, Vorlage 203/2016).

Aktuell steht im Untersuchungsgebiet jedoch keine ausreichend große Fläche für eine große Pflegeeinrichtung zur Verfügung. Gefördert werden sollen daher „möglichst kleinteilige Strukturen, insbesondere die Unterstützung von Initiativen und Trägern beim Aufbau von ambulanten Pflege-Wohngemeinschaften“ (Universitätsstadt Tübingen, Vorlage 528a/2017). Die geplante Möglichkeit für Seniorenwohnen im Zentrum des Berliner Rings entspricht dieser Zielsetzung. Um weitere quartiersbezogene Pflegeplätze zu schaffen, führt die Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung kontinuierlich Gespräche mit Altenhilfeträgern und ambulanten Diensten (vgl. Universitätsstadt Tübingen, Anlage 2 zur Vorlage 528a/2017). Auch bürgergetragene Pflege-WGs sollen in Konzeption und Betrieb unterstützt werden. Ein größeres Angebot soll an der Tropenklinik in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet gemacht werden. Dort werden 43 seniorengerechte Wohnungen realisiert (s. Maßnahme 11.1.). Für (ältere) Menschen mit Mobilitätseinschränkung be-

darf es einer barrierefreien Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie entsprechender Angebote und einer Bekanntmachung derselben. Auch im siebten Altenbericht der Bundesregierung von 2016 wird auf diese Thematik eingegangen: „Die gesundheitliche und die pflegerische Versorgung sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Wohnbedingungen müssen deshalb an dem Ziel ausgerichtet sein, die Teilhabe auch eingeschränkter älterer Menschen zu fördern und zu sichern“ (Broschüre Siebter Altenbericht, S. 14). Deshalb soll der Neubau

im Zentrum des Berliner Rings mit attraktiv gestalteten Freiflächen sowie einer barrierefreien Anbindung an das Einkaufszentrum kombiniert werden. Ein Multifunktionsraum und/oder ein Wohncafé sollen die Begegnung von Menschen verschiedenen Alters fördern und zum generationenübergreifenden Zusammenhalt im Stadtteil beitragen. Soziales Engagement soll räumlich eine Heimat finden und es soll ein Anlaufpunkt zur Umsetzung eigener Projektideen geschaffen werden.

Ziel V.3:

Ausbau von Treffpunkten und Angeboten für Kinder, Jugendliche, Familien; Förderung des Austauschs unterschiedlicher Gruppen

Damit sich Menschen aus Waldhäuser-Ost begegnen, Kontakte knüpfen und Nachbarschaft entwickeln können, sollen Treffpunkte und Angebote im Stadtteil geschaffen werden.

Für Kinder und Familien ist es besonders wichtig, dass die Spielplätze aufgewertet und die Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Spielmöglichkeiten gut und sicher ausgebaut werden. Dieses Ziel soll durch die behutsame Aufwertung des Spielplatzes an den Römergräbern erreicht werden. Ein Konzept zur Sanierung dieses Spielplatzes sollte gemeinsam mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern (Kindern und Eltern) entwickelt werden (ggfs. Etablierung von Patenschaft zur Sicherung der Nachhaltigkeit). Darüber hinaus sollten kleinteilige Aufenthaltsmöglichkeiten auf Grün- und Freiflächen im Zentrum von Waldhäuser-Ost geschaffen werden (informelle Treffpunkte).

Auch für Jugendliche sind Angebote und Treffpunkte zentral: Ergänzend zum Jugendforum sollen daher Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im Stadtteil geschaffen werden, die ein Beisammensein auch bei Dunkelheit und Regenwetter ermöglichen. Zusätzlich soll die bereits den Jugendlichen zugeordnete Fläche am Jugendforum aufgewertet und ansprechend gestaltet werden, um dort auch draußen Angebote und Aufenthalt gestalten zu können.

Die Studierenden sind bisher kaum im Stadtteil sichtbar, wünschen sich aber nach Aussage des Dorfrats mehr Austausch und Anbindung an den Stadtteil, z.B. durch gemeinschaftlich nutzbare Räume in einem Stadtteilzentrum oder gemeinsame Feste/Veranstaltungen im Stadtteil, vereinsungebundene Sport- und Freizeitangebote etc. Auch städtebaulich wünschen sie sich eine bessere Anbindung an die Stadtteilmitte (s. Maßnahmenbereich 2.0). Durch die Weiterentwicklung des Stadtteiltreffs für neue Zielgruppen kann ein Kontakt- und Austauschpunkt der Studierenden zum übrigen Stadtteil entstehen.

Durch die Begegnung und den Austausch verschiedener Gruppen, die bisher oftmals nebeneinanderher leben, kann Lebendigkeit in den Stadtteil gebracht werden, es können kreative Potentiale geweckt und bisher wenig integrierte Gruppen in das Gemeinwesen eingebunden werden. Dabei hilfreich wäre ein Quartiersmanagement sowie die Möglichkeit der Realisierung von nicht-investiven Projekten. Zusätzlich sind Orte für Begegnung und zur gemeinsamen Nutzung von verschiedenen Gruppen zentral, wie beispielsweise die geplante öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche am Holderfeld.

5.2.2. Handlungsfeld VI – Sport, Freizeit, Bildung

Ausgangssituation

Mit Blick auf Bildungseinrichtungen ist Waldhäuser-Ost sehr gut ausgestattet: Grundschule, Geschwister-Scholl-Schule, Waldorfschule und Stadtteilbücherei bieten ein vielfältiges Angebot. Auch zahlreiche Einrichtungen zur Kinderbetreuung in unterschiedlicher Trägerschaft sind vorhanden. Dennoch besteht in beiden Bereichen Handlungs- und Ergänzungsbedarf, v.a. Grundschulen und Kitas müssen im Hinblick auf aktuelle Herausforderungen und Bedarfe konzeptionell und räumlich weiterentwickelt werden (s. Kapitel 3). Positives gilt es zu stärken. Auch im Bereich der Angebote der Erwachsenenbildung, Weiterbildung und Qualifizierung gibt es Handlungsbedarf. Der Übergang zwischen Schule und Beruf könnte vielfach besser begleitet werden, vor allem bei Jugendlichen aus Haushalten mit Unterstützungsbedarf (s. Sozialstrukturanalyse). Im Bereich Kultur, Gesundheit- und Umweltbildung gibt es bisher wenig bis keine Angebote im Stadtteil.

Wenngleich es große und attraktive Sportflächen in Waldhäuser-Ost gibt, besteht hier auch Handlungsbedarf: Die Flächen reichen kaum aus, um Schulen, Vereine oder Freizeitgruppen unterzubringen und gleichzeitig eine offene

Nutzung der Flächen durch das Quartier zu ermöglichen. Zusätzlich sind die Sportflächen oft nicht gut zu Fuß/mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Nutzung der Flächen erfolgt meistens durch in sich geschlossene Angebote für klar abgegrenzte Zielgruppen. Offene Angebote für Menschen jeden Alters, jeder Herkunft und unabhängig von Geschlecht und Religion finden wenig bis gar nicht statt. Hier besteht Verbesserungspotential. Vor dem Hintergrund des großen Anteils an Menschen über 65 Jahre bekommt das Thema „Bewegungsangebote (auch) für Seniorinnen und Senioren“ eine besondere Bedeutung.

Es werden jedoch nicht immer große Sportflächen benötigt, um Kindern und Jugendlichen ein Angebot für sinnvolle Freizeitgestaltung zu machen. Oft sind dezentrale und kleinteilige Orte im öffentlichen Raum vollkommen ausreichend und bieten eine gelungene Ergänzung zu den groß angelegten Sportarealen. In Waldhäuser-Ost gilt es, vorhandene Orte zu qualifizieren (v.a. innerhalb des Berliner Rings), als auch neue zu schaffen (z.B. an der Verbindungsachse vom Einkaufszentrum zur Winkelwiese).

Strategische Entwicklungsziele

Ziel VI.1:

Vorhandene Spielmöglichkeiten qualifizieren/verbessern; dezentrale und kleinteilige Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen/verbessern

Mit diesem Ziel soll erreicht werden, dass Kinder und Jugendliche sich im Stadtteil an dafür vorgesehenen Orten treffen, aufhalten und ihre Freizeit verbringen können. Der autofreie Bereich innerhalb des Berliner Rings bietet dafür bereits gute Voraussetzungen, die durch die gezielte Aufwertung und Entwicklung von kleinteiligen Aufenthalts- und Treffpunkten für das Gemeinwesen gewinnbringend entwickelt werden könnten. Aber auch außerhalb des Berliner Rings bestehen Möglichkeiten, z.B. an den Römergräbern oder am Fußweg zum Holderfeld bzw. dem Holderfeld selbst. In Richtung Winkelwiese ist es denkbar, Flächen entlang des Fußwegs aufzuwerten sowie die öffentlichen Bewegungsflächen am zukünftigen

Bildungshaus. Wichtig ist gleichzeitig auch, dass „wilde“ Aufenthalts- und Spielorte erhalten bleiben, damit Kinder und Jugendliche auch dort die Möglichkeiten haben, sich diese Räume anzueignen und für immer wieder wechselnde Spiele und Aktivitäten zu nutzen.

Kinder und Jugendliche sollten bei der Planung und Umsetzung eingebunden werden: So entstehen bedarfsorientierte Spielmöglichkeiten, zu denen eine hohe Identifikation besteht. Gleichzeitig werden Kinder und Jugendliche aktiviert und an eine aktive Mitwirkung im Stadtteil herangeführt.

Ziel VI.2:

Angebote für Sport, Freizeit, Bildung (auch zu Gesundheit und Umwelt), Kultur, Qualifizierung und Bewegungsförderung für alle Generationen ergänzen

Gleichwohl in Waldhäuser-Ost bereits viele Angebote verschiedener Träger vorhanden sind, sollen weitere ergänzt werden, um möglichst viele Menschen aus dem Stadtteil zu erreichen und ein breites thematisches Spektrum abdecken zu können. Bisher werden viele Einrichtungen nur von einzelnen Zielgruppen frequentiert – eine Begegnung und Durchmischung findet kaum statt. Auch das thematische Spektrum ist oft begrenzt. Ziel ist daher eine Ergänzung des Angebots sowie die Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten, welche den Austausch und die Begegnung innerhalb der Bewohnerschaft Waldhäuser-Osts fördern sollen. Thematisch sollen Angebote vor allem zu den Themen Gesundheit, Umwelt, Kultur und Qualifizierung etabliert werden, um damit einerseits Wünschen und Bedarfen aus dem Gebiet und andererseits gesamtstädtischen Zielsetzungen Rechnung tragen zu können. Dazu soll u.a. die Stadtteilbibliothek sich für neue Alters- und Zielgruppen öffnen und im Stadtteil präsen- ter werden.

Der Sport soll im Rahmen dieses Ziels eine große Rolle spielen, denn „Sport hat eine elementare Bedeutung für Gesellschaft und Kultur: Sport ist gelebte Inklusion, trägt in hohem Maße zur Lebensqualität bei, bringt Freude und Spaß und vermittelt Werte wie Leistung, Toleranz,

Fairness und Teamgeist“ (vgl. „Sport 2020 - Impulsgeber für eine nachhaltige Gesellschaft“ vom Beirat für Umwelt und Sport beim BMUB, September 2017). Darüber hinaus soll durch Maßnahmen in diesem Handlungsfeld, der Empfehlung aus dem Positionspapier folgend, der Sport „systematischer als bisher in staatliche und kommunale Handlungsstrategien“ (vgl. ebd.) integriert werden. Auch der „grundsätzliche[n] Berücksichtigung von Sport und Erholung bei relevanten Programm- und Projektentwicklungen, frühzeitige[n] Beteiligung der Sportakteure aus dem öffentlichen Bereich und den Sportorganisationen und Förderung von Kooperationen und gemeinsamen Vorhaben“ (vgl. ebd.) wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Rechnung getragen. Dies soll auch in der Umsetzungsphase fortgeführt werden.

Damit alle Menschen im Stadtteil Zugang zu diesen Angeboten bekommen, ist es wichtig, auf barrierefreie Zugänge (baulich, Information in leichter Sprache etc.) zu achten, Multiplikatoren und Übungsleiter kontinuierlich zu informieren und Fortbildungsmöglichkeiten anzubieten (vgl. Universitätsstadt Tübingen, Konzept Barrierefreie Stadt 2009).

Ziel VI.3:

Schul- und Kinderbetreuungsangebot als Standortfaktor stärken und weiterentwickeln

Mit dem Neubau des Bildungshauses Winkelwiese, welches die bisherige Abteilung der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost sowie das dazugehörige Kinderhaus ersetzt, soll Bildung im Kindesalter neu gedacht und den Anforderungen der heutigen Zeit angepasst werden. Geplant ist ein Abriss der bisherigen Gebäude, da eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist. Im neuen Bildungshaus sollen Übergänge zwischen Kindergarten und Grundschule besser begleitet und jedes Kind seinen Bedürfnissen entsprechend noch besser gefördert werden. Dies gilt besonders für Kinder aus Familien, die Unterstützungsbedarf haben: Auf diese Weise kann die Abhängigkeit von

Elternhaus und Bildungserfolg der Kinder möglicherweise etwas entkoppelt werden.

Zusätzlich soll mit dem Neubau des Kinderhauses im Zentrum des Berliner Rings eine neue und attraktive Möglichkeit geschaffen werden, um die Kinder im Quartier betreuen zu lassen. Ein Neubau bietet die Chance, durch moderne Grundrisse den heutigen Anforderungen an Kinderbetreuung und -förderung gerecht werden zu können. Im geplanten Konzept der Nachbarschaft zu Seniorenwohnungen inkl. Multifunktionsraum für das Quartier kann generationsübergreifendes Miteinander und sozia-

ler Zusammenhalt im Quartier bereits vom Kindesalter an erlernt und gelebt werden.
Im Zuge der Entwicklung der Grundschule zur Ganztageschule entstehen neue (räumliche) Bedarfe, die im Laufe des Prozesses eruiert werden und denen Rechnung getragen werden muss. Auch im Bereich der weiterführenden

Schulen gibt es Überlegungen, das Angebot zu erweitern, da der Bedarf gestiegen ist. Sofern im Hinblick auf gesamtstädtische Planungen sinnvoll und räumlich möglich, wird eine Erweiterung der Geschwister-Scholl-Schule angestrebt, um den bereits jetzt vorhandenen Fehlbedarf an Räumlichkeiten zu decken.

5.2.3. Handlungsfeld VII – Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration

Ausgangssituation

Ein prägendes Merkmal des Stadtteils ist seine gute Ausstattung mit Schulen, Einrichtungen für Kinder, Stadtbücherei, Hallenbad und sonstigen sozialen Einrichtungen (s.o.). Diese institutionellen Einrichtungen sprechen jeweils einen ganz bestimmten Nutzerkreis an. Eine Ausnahme stellt am ehesten der Stadtteiltreff im Einkaufszentrum dar, der eine etwas durchmischtere Zielgruppe hat. Was aber weitgehend fehlt, sind über den Stadtteil verstreut Räume/Plätze/Orte, die zwanglose, spontane, selbstbestimmte Treffen, Kommunikation und Aktivitäten unter Nachbarn ermöglichen. Ein gutes Beispiel dafür ist die an die Jugendhilfestation Nord angedockte Fahrradwerkstatt der Martin-Bonhoeffer-Häuser, die von vielen Jugendlichen als Treffpunkt und Kommunikationsort genutzt wird. Die kleinen, baumbestandenen Plätze mit Sitzgelegenheit, vor allem im Bereich des Reihenhausquartiers innerhalb des Berliner Rings, sind oftmals

verwahrlost und wenig einladend. Auch außerhalb des Berliner Rings oder auf Straßen, Wegen und Freiflächen gibt es kaum attraktive, kleinteilige und informelle Treffpunkte. Mitunter ist es diesem städtebaulichen Missstand geschuldet, dass Kommunikation innerhalb des Stadtteils, zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen, aber auch zwischen aktiven Institutionen und Bewohnerschaft erschwert, ggf. sogar unterbunden wird. Hier gilt es, Verbesserungspotenziale zu ermitteln und zu nutzen.

Aber auch im nicht-investiven Bereich gibt es Ansatzpunkte für Verbesserungen: Etablierung von effektiven Kommunikationskanälen, Installierung eines Kümmerers vor Ort, Auflösung der „Versäulung“ verschiedener Angebote. Hier fehlt es bisher an Ressourcen der im Stadtteil Aktiven, um diese Handlungsbedarfe zu bearbeiten.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel VII.1:

Kommunikation im Stadtteil verbessern, digitale Infrastruktur modernisieren

Eine gute Möglichkeit zur Verbesserung der Kommunikation im Stadtteil ist die Verbesserung der digitalen Infrastruktur – im doppelten Sinne: Zum einen baulich durch das Hinwirken auf schnellere Leitungen, zum anderen aber auch sozial im Sinne der Entwicklung digitaler Kommunikationskanäle und Diskussionsplattformen im und für den Stadtteil. In diesem Zuge ist auch denkbar, Seniorinnen und Senioren durch geeignete Projekte mit technischen Möglichkeiten vertrauter zu machen und ihnen dadurch mehr Gestaltungsmöglichkeiten für ihre Freizeit und Teilhabe anzubieten (vor allem bei stark ein-

geschränkter Mobilität).

Aber auch offline soll sich die Kommunikation in Waldhäuser-Ost verbessern: Zentrale Rolle hierbei spielt die Bekanntmachung von Angeboten, die Bewerbung von Möglichkeiten zur Mitgestaltung und Mitwirkung, aber auch aufsuchende Arbeit und zielgruppenspezifische Ansprachen, damit auch jene beteiligt und integriert werden können, die sich bisher wenig im Stadtleben einbringen. Auch die Kommunikation einzelner Gruppen untereinander soll verbessert werden: Jung und Alt, Neu-

hinzugezogene und Alteingesessene, Menschen mit und ohne Migrationsgeschichte etc. Darüber hinaus tragen die geplanten baulichen Maßnahmen ebenfalls zu einer Verbesserung bei.

Zentral zur Erfüllung dieser Aufgabe sind das Quartiersmanagement sowie nicht-investive Projekte. Beides ist in enger Verbindung zur Stadtteilsozialarbeit und dem

Stadtteiltreff zu sehen. Als Allianz mit jeweils klar definierten Aufgaben kann die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost eng begleitet werden. Gleichzeitig kann so auch sichergestellt werden, dass bauliche Maßnahmen und Projekte im Zusammenhang mit der „Sozialen Stadt“ gut kommuniziert werden, im Stadtteil bekannt werden und für die Bewohnerschaft klar ist, wer ihre Ansprechperson ist.

Ziel VII.2:

Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen, Bekanntheit bestehender Angebote und Institutionen steigern, Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und den dort identifizierten Defiziten des teilweise geringen Bekanntheitsgrads von Einrichtungen/Institutionen und/oder deren Angeboten, ist es ein Ziel, in diesem Bereich Verbesserungen herbeizuführen. Gleichzeitig sollen Initiativen oder bürgerschaftliches Engagement projektbezogen unterstützt werden – möglicherweise angedockt an investive Maßnahmen, aber auch davon losgelöst.

Gleichzeitig soll eine Stärke von Waldhäuser-Ost – die Ausstattung mit Angeboten, die Bedeutung über den Stadtteil hinaus haben – noch weiter ausgebaut werden.

Dies soll zum einen durch investive Aufwertungsmaßnahmen geschehen, andererseits aber auch durch nicht-investive Maßnahmen wie beispielsweise gezielte Öffentlichkeitsarbeit, noch stärkere Einbindung und Vernetzung im Stadtteil, Organisation von Festen/Veranstaltungen mit Bezug zum Quartier.

Wie bereits im vorherigen Ziel spielen auch hier Quartiersmanagement, Stadtteilsozialarbeit und Stadtteiltreff sowie nicht-investive Projekte eine bedeutende Rolle.

Ziel VII.3:

Lebendigkeit in den Stadtteil bringen, sozialen Zusammenhalt/Nachbarschaft fördern

Durch den Aufbau eines Netzes kleinteiliger Flächen und Räume auf Erdgeschossenebene in einer neuen Stadtteilmitte (ggfs. mit Ergänzungen im Quartier) zur Nutzung durch die Quartiersöffentlichkeit, in Abstimmung mit den Vor-Ort Aktiven, der Anbindung an vorhandene Strukturen und einer Verknüpfung mit dem Freiraum- und Wegesystem soll städtebaulich Lebendigkeit in Waldhäuser-Ost unterstützt werden.

Zentral sind jedoch auch hier wieder nicht-investive Projekte und Maßnahmen sowie ein Kümmerer vor Ort. Nachbarschaft soll kleinteilig gefördert und gelebt werden. Aufgrund der immer weiter zunehmenden räumlichen Entfernung zwischen Familienangehörigen bekommt die Bildung von familienähnlichen Strukturen unter Nicht-Verwandten innerhalb von Quartieren eine immer größere Bedeutung (nachbarschaftliche Unterstützung, vor allem im Alter).

Um aktive, nachbarschaftliche Strukturen weiterzuentwickeln und nachhaltig zu verankern, sollten Möglichkeiten zur Beteiligung und Mitwirkung im Stadtteil angeboten werden, die auf eine angebotsorientierte, offene Kommunikationsstruktur und individuelle Beteiligungsvielfalt setzen, die bürgerschaftlichem Engagement hohe Eigenverantwortlichkeit/Kompetenz zuspricht. Folglich muss soziale Infrastruktur vernetzt/bedarfsorientiert eingebettet werden (Stadtteilmitte, angedockt an hoch frequentierte Geschäfte/Institutionen) und Freiflächen so ausgestaltet werden, dass durch Kontakt der Zusammenhalt gestärkt wird. Das Quartiersbüro mit seiner zentralen Verortung im Einkaufszentrum und der durch Mittel der nicht-investiven Städtebauförderung gespeiste Verfügungsfonds wirken auf die Erreichung dieser Ziele hin.

5.3. Integriertes Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und gemäß den Zielen des ISEK wurde ein gebietsbezogenes integriertes Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (siehe Plan 10 Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept) erarbeitet, das geplante, aufeinander abgestimmte Maßnahmen für das gesamte Untersuchungsgebiet darstellt und beschreibt.

Dort werden in räumlich verortbare Bereiche aufgliedert, folgende Maßnahmen dargestellt:

- Maßnahmen mit 1. Priorität, die als Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung zeitnah realisiert und im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ gefördert werden sollen.
- Maßnahmen mit 2. Priorität, die im Rahmen der weiteren Fortführung der Stadtteilentwicklung in eine jeweils aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt und im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ gefördert werden sollen.
- Maßnahmen mit unterschiedlichen Prioritäten, die im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig sind (ggf. Fachförderung), aber dennoch möglichst innerhalb der geplanten Laufzeit der Sozialen Stadt von ca. 10 Jahren umgesetzt werden sollen.

In den Maßnahmenschwerpunkten sollen bauliche und soziale Entwicklungen miteinander verknüpft werden, um Bedarfe aus dem Stadtteil zu decken und Verbesserungen für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu erzeugen. Wichtig ist eine Verortung der Maßnahmen mit Nutzungskonzepten und einer Einschätzung der realistischen Umsetzung in den kommenden Jahren zur Erstellung und Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich um eine aktuelle Vorhabenliste nach Priorität. Im Laufe des Prozesses können aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen und Realisierungsmöglichkeiten sich die Prioritäten noch einmal verschieben. Eine Durchlässigkeit und Flexibilität des Konzepts ist während der Umsetzungsphase möglich, sodass städtebauliche Neuordnungen vorgezogen werden können.

Insgesamt werden 37 Maßnahmen in 12 Maßnahmenbereichen beschrieben. Davon sind 19 der Priorität 1 zugeordnet und weitere 8 sollen als Priorität 2 umgesetzt werden. 10 Maßnahmen unterschiedlicher Priorisierung sollen ohne Fördermittel der „Sozialen Stadt“ realisiert werden.

Grundlage für viele der Maßnahmen ist ein städtebauliches Gesamtkonzept, das in der ersten Phase der Umsetzung erarbeitet werden soll (vgl. Kapitel 6).

Maßnahmenbereich 1.0 Ort der Generationen

Der geplante Maßnahmenbereich umfasst folgende Maßnahmen mit Synergieeffekt:

1. Abriss des Kinderhauses und Neubau von:
 - Kita, Wohncafé, Multifunktionsraum, ggf. Service-Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren
 - Seniorenwohnen, ggf. Pflege-Wohngemeinschaft
2. ggfs. Teilsanierung und Erweiterung des nördlich anschließenden Wohngebäudes der GWG
3. Barrierefreie Anbindung des neuen Orts der Generationen an die Stadtteilmitte im Bereich westlich des EKZ, Stärkung der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung.

Für die geplanten Maßnahmen muss die im Osten an das bestehende Kinderhaus und an die Wohngebäude der GWG angrenzende städtische Grünfläche in Anspruch genommen werden. Das eingezäunte und damit der Öffentlichkeit nicht zugängliche Areal wird vom Kinderhaus gelegentlich als Frei- und Spielfläche genutzt. Bei der Entwicklung eines neuen Konzeptes sollen öffentliche Räume entstehen, die die Anforderungen an Begegnung und Kommunikation sowie Aufenthalt der Menschen aus der Nachbarschaft erfüllen. Bereiche und Räumlichkeiten, die für das Gemeinwesen zugänglich und nutzbar sind, können über das Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden. Bereiche, die ausschließlich für Seniorenwohnen genutzt werden, sind nicht förderfähig.

Maßnahme 1.1.: Abbruch des Kinderhauses, Neubau von Kinderhaus und Seniorenwohnungen mit Multifunktionsraum und Wohncafé

Standort:

Zentrum des Innenbereichs des Berliner Rings; Flst.Nr. 9159, 9160, Weißdornweg 29 Kinderhaus Waldhäuser-Ost nördlich der Grundschule Waldhäuser-Ost

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Das Kinderhaus Waldhäuser-Ost im Zentrum des Innenbereichs des Berliner Rings ist stark sanierungsbedürftig und bedarf einer Aufwertung. Eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich, so dass Abbruch und Neubau notwendig werden. Im Kinderhaus gibt es aktuell 10 Plätze U3 sowie 40 Plätze Ü3, die alle voll belegt sind. Daher ist eine Vergrößerung des Gebäudes angezeigt, um zukünftigen Entwicklungen (erhöhte Geburtenzahlen in den letzten Jahren, anstehender Generationenwechsel) angemessen begegnen zu können. Das städtische Grundstück kann dementsprechend genutzt werden.

Für das Wohnen im Alter insbesondere auch bei Unterstützungs- oder Pflegebedarf stehen derzeit in Waldhäuser-Ost keine geeigneten Wohnmöglichkeiten zur Verfügung. Der Bedarf ist jedoch aufgrund vieler älterer Bewohnerinnen und Bewohner hoch. Auch ambulante Dienstleistungen (Haushalt, Pflege, Unterstützung) sind derzeit nicht im Gebiet angesiedelt. Ergänzend zum Stadtteiltreff werden darüber hinaus weitere Begegnungsmöglichkeiten für die Menschen verschiedenen Alters aus dem Quartier benötigt.

Zielsetzung:

Durch Abbruch und Neubau des Kinderhauses im Verbund mit einem Multifunktionsraum und Wohnmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren soll ein lebendiger Ort für alle Generationen entstehen. Die Neubebauung soll auch attraktive Außenflächen einschließen, von denen ein Teil dem Kinderhaus zur Verfügung stehen soll. Der andere Teil könnte für generationenübergreifende Angebote genutzt werden. Es soll ein Wohncafé als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes und die Nachbarschaft sowie ein Multifunktionsraum mit Quartiersnutzung (zugänglich für die Öffentlichkeit) errichtet werden. Zudem sollen barrierefreie Wohnungen (ggfs. auch Pflege-WGs) für ältere Menschen entstehen. Durch die Nachbarschaft von Kinderhaus und Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren können zum einen die Kinder schon frühzeitig aktive Nachbarschaft leben und zum anderen werden die Netzwerke zwischen einzel-



Abb. 86: Kinderhaus Waldhäuser-Ost (Quelle: Universitätsstadt Tübingen)

nen Akteuren im Stadtteil gestärkt. Auch die Seniorinnen und Senioren profitieren vom generationsübergreifenden Austausch und erhalten so die Möglichkeit zur aktiven Teilhabe am Stadtteilleben.

Zielgruppe der Maßnahme sind die Bewohnerinnen und Bewohner aus Waldhäuser-Ost; eine Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus wird nicht angestrebt. Der Inklusionsgedanke sowie die zahlreichen Angebote (z.B. integrative Sprachförderung, Familientreff etc.) des Kinderhauses sollen in neuen, modernen Räumlichkeiten weitergeführt und noch weiterentwickelt werden. Denkbar ist darüber hinaus auch die Ansiedlung eines Pflegedienstes.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen (voraussichtlicher Umsetzungsbeginn 2022). Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Die Durchführung von Abriss und Neubau des Kinderhauses soll im laufenden Betrieb erfolgen. Eine Interimsunterbringung in Containern wird angestrebt. Für die geplante Bebauung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Weitere Schritte sind: Nutzungskonzepte und Raumprogramme mit den Akteuren erarbeiten, Wettbewerb durchführen, Planungsrecht schaffen. Teile der Maßnahme können im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig sein, z.B. Abriss, Ordnungsmaßnahmen, Freilegung von Baugrundstücken, Konzepterstellung und Wettbewerbsdurchführung sowie Bau von Multifunktionsraum und Wohncafé für das Quartier; teilweise Neubau Kita. Andere Teile der Maßnahme werden außerhalb der Förderung finanziert, z.B. Seniorenwohnungen.

Maßnahme 1.2.: Teilsanierung Bestandswohnungen ggfs. Aufstockung/Neubau

Standort:

Ulmenweg 14, 16, 18 (Flst.Nr. 9118); unbebautes Wiesen-
grundstück (Flst.Nr. 9178/1)

Eigentümer:

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH
und Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation: Innerhalb des Maßnahmenbereichs 1.0 besitzt das Wohnungsunternehmen insgesamt 24 bis zum 31.12.2055 preisgebundene Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 67,25 bis 94,04 qm. Das Wohnungsunternehmen plant im Jahr 2019 eine Brandschutzsanierung des Gebäudes Ulmenweg 18. Freiwerdende Wohnungen werden kontinuierlich an rechtliche Vorgaben (Elektro, Sanitär) angepasst. Die GWG ist prinzipiell an einer Erweiterung ihres Wohnungsbestandes interessiert, ggf. in Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen (Quelle: Befragung Januar 2018). Östlich der Bauzeile liegt ein städtisches, als Grün- und Spielfläche genutztes Grundstück, das als Flächenpotenzial für eine bauliche Ergänzung in Frage kommt. Das städtische Grundstück ist prinzipiell disponibel.

Zielsetzung:

Am 9. März 2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Programms „Fairer Wohnen“ beschlossen, das eine tief-
ergehende Analyse und umfassende Strategie zur nach-
haltigen Wohnraumentwicklung in Tübingen darstellt (s.
Kapitel 1.3.). Auch in WHO sollen auf der Basis von „Fairer
Wohnen“ und zur Deckung des Bedarfs vor Ort haupt-
sächlich barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen
sowie Wohnungen – auch bezahlbar – für junge Familien
entstehen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der
Maßnahme 1.1 soll eine Erweiterung/Ergänzung der
GWG-Gebäude einbezogen und geprüft werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Der geltende Bebauungsplan 290 enthält für die Grund-
stücke folgende Festsetzungen:

- reines Wohngebiet (WR)
- Baufenster mit ca. 1.570 qm
- GRZ 0,3, GFZ 1,0
- 4 Vollgeschosse

Die Möglichkeiten der Aufstockung im Rahmen des gültigen Planungsrechtes müssen geprüft werden. Abhängig von der Planung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich (Quelle: FAB 71 / Stadtplanung). Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist



Abb. 87: Freifläche im Ulmenweg

Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung und soll möglichst innerhalb des Förderzeitraums realisiert werden. Konkrete Überlegungen und Planungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Eine umfassende Modernisierung ist ggf. förderfähig im Rahmen der „Sozialen Stadt“. Aufstockung und/oder Neubau sind hingegen nicht förderfähig.

Maßnahme 1.3.: Barrierefreie Anbindung an die Stadtteilmitte im westlichen Bereich des Einkaufszentrums und Aufwertung der Hauptwegeverbindung

Standort:

Teil der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Untersuchungsgebiet. Beginnend an der Außenstelle Winkelwiese der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost über das Einkaufszentrum, den Ort der Generationen, die Waldorfschule bis zum Holderfeld.

Eigentümer:

- Universitätsstadt Tübingen
- Weißdornweg 14, Nr. 9156: private Eigentümergemeinschaft
- Berliner Ring 20 (Einkaufszentrum), Flst.Nr. 9157: private Eigentümergemeinschaft

Ausgangssituation:

Die Fußgängerverbindung vom Berliner Ring zwischen Hallenbad und EKZ bis zum geplanten Ort der Generationen und weiter in Richtung Norden bis zum Holderfeld führt teilweise über winklig angelegte, unübersichtliche, teils sehr steile Wege mit unterschiedlichen, teils schadhafte Belägen (Kopfsteinpflaster). Die Wege führen im südlichen Teil über private Grundstücksflächen (Berliner Ring 20, Weißdornweg 14) und werden von der Öffentlichkeit genutzt (teilweise sind eingetragene Gehrechte vorhanden). Aufgrund ihrer geringen Breite sind diese Wege für Radfahrer kaum nutzbar. Die Funktion einer klar ablesbaren Hauptwegerschließung in Nord-Süd-Richtung, von der neben dem Einkaufszentrum alle öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Berliner Ringes sowie der geplante Ort der Generationen erschlossen werden, kann das vorhandene Wegesystem nicht erfüllen. Eine Verfügbarkeit der Grundstücke ist teilweise gegeben.

Zielsetzung:

Ziel ist die Ausbildung eines barrierefreien Hauptfuß- und Radweges (Breite, Belag, Beleuchtung, Orientierung) vom Einkaufszentrum in Richtung Norden mit begleitenden Ruhe- und Spiel-/Aktionspunkten. Dies soll zu einer Hierarchisierung und Aufwertung des Wegesystems innerhalb des Berliner Rings beitragen. Der Weg soll zu einem wichtigen Baustein einer zentralen Mobilitätsachse werden, die im Norden über das Sportgelände Holderfeld hinaus bis in die angrenzenden Naherholungsflächen führt, und im Süden über das Studierendendorf hinaus in Richtung Innenstadt verläuft. Mit den Anliegern an der Hauptverbindungsachse soll ein Konzept abgestimmt werden.



Abb. 88: Kopfsteinpflasterweg innerhalb des Berliner Rings

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht und soll innerhalb des Förderzeitraums realisiert werden. Sie ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücksflächen bzw. die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Maßnahmenbereich 2.0 Stadtteilmitte

Der Maßnahmenbereich umfasst den Straßenraum des Berliner Rings vom Vogelbeerweg bis zur Einmündung der Straße „Bei den Römergräbern“. Dazu gehören auch der Parkplatz vor dem Hallenbad Nord, der Vorbereich des Einkaufszentrums (Parken, Erschließung), die Anschlussbereiche des Schulhofs der Geschwister-Scholl-Schule bis zum Berliner Ring sowie der nördliche Teil des von Süden zuführenden Straßennetzes des Berliner Rings mit den seitlich angrenzenden Grünflächen.

Die Grundidee dieses Bereiches besteht darin, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen sowohl mit Veränderungen rund um das Einkaufszentrum, als auch ohne funktionieren. Gleiches gilt für die Regionalstadtbahn. Durch eine Haltestelle der Regionalstadtbahn wäre der Bereich jedoch verstärkt belebt. Alle Elemente des Konzeptes funktionieren für sich, idealerweise aber zusammen. Diese Offenheit in der Planung ist notwendig, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, ob bzw. welche Veränderungen durch die beiden o.g. Projekte eintreten.

Maßnahme 2.1.: Schaffung einer Buswendemöglichkeit im Bereich der Tankstelle und Neugestaltung der Bushaltestellen an der Geschwister-Scholl-Schule

Buswendemöglichkeit

Standort:

Berliner Ring auf Höhe der Tankstelle / Einmündung von der Waldhäuser Straße

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Seither wird ein Ringverkehr über den Berliner Ring, die Straße Vogelbeerweg, die Waldhäuser Straße und die Verbindungsstraße zwischen Waldhäuser Straße und Berliner Ring als Wendemöglichkeit von den Linienbussen genutzt. Dies gilt für die Linien 2, 3, 4, 6, die von Süden kommend über den Ostteil des Berliner Rings die Haltestellen anfahren und dann die o.g. Wendeschleife benutzen.

Zielsetzung:

Ziel ist die Reduzierung der Wendezeit im Interesse der Optimierung der Umlaufplanung und der Fahrplanstabilität. Sicherung eines ÖPNV-Netzes und damit verbunden der Lebensqualität vor Ort. Angedacht ist ein Kreisverkehr.



Abb. 89: Kartenausschnitt der Buswenden an der Berliner Straße
(Quelle: Fachbereich Verkehr Universitätsstadt Tübingen)

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, die Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Erste konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen vor. Die Maßnahme ist ggf. als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Die Maßnahme soll kurzfristig realisiert werden.

Bushaltestellen an der Geschwister-Scholl-Schule

Standort:

Berliner Ring auf Höhe der Geschwister-Scholl-Schule

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Die Schülerzahl der Geschwister-Scholl-Schule beträgt insgesamt rund 1.600 Schülerinnen und Schüler. Ein Großteil der Schülerinnen und Schüler nutzt die Schulbushaltestellen am Berliner Ring, die an das Schulgelände angrenzen. Die Haltestellen weisen mit einem schmalen Gehweg als Wartefläche und einem aufgrund des niedrigen Bordsteins erschwerten Einstieg in den Bus eher einen provisorischen Charakter auf. Dies führt bei dem stoßweisen Andrang der Schülerinnen und Schüler zu Behinderungen beim Einstieg und zur Gefährdung durch den ankommenden Bus.

Zielsetzung:

Der gesamte Haltestellenbereich soll an dieser zentralen Stelle für die Schülerinnen und Schüler gefahrungs- und barrierefrei umgestaltet werden. Dazu gehören u. a. die Verbesserung des Zugangs zur Haltestelle (Wegefläche, Einsehbarkeit) die Verbreiterung des Wartebereichs, die Erhöhung der Bordsteinkante sowie die deutliche Signalisierung der Haltestellen für den Fahrverkehr auf dem Berliner Ring.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, die Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Die Maßnahme soll kurzfristig realisiert werden.

Maßnahme 2.2.: Neugestaltung der öffentlichen Flächen (Reduzierung Fahrbahn, Verkehrsberuhigung, niveaugleiche Querung zwischen GSS und Hallenbad, Sicherung der Parkierung)

Standort:

Straßenraum Berliner Ring von der Westseite des Hallenbads Nord bis zur Einmündung Ahornweg; Anschlussbereiche Geschwister-Scholl-Schule/Spiel- und Pausenhof, Eingangsbereich Gebäude

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der Straßenraum des Berliner Rings bildet zusammen mit den Parkierungsflächen vor dem Hallenbad Nord und dem Einkaufszentrum eine überdimensionierte, ausschließlich von Verkehrsfunktionen (Fahrverkehr, ÖPNV, Parkierung Erschließung/Andienung Einkaufszentrum) beherrschte Fläche, die nahezu vollständig versiegelt ist. Der Bereich kann die Funktion eines attraktiven Eingangs- und Empfangsraumes in den Stadtteil aufgrund seiner fehlenden Treffpunkts-, Aufenthalts- und Kommunikationsqualitäten nicht erfüllen. Hinzu kommen die Barriere- und Trennwirkung des Straßenraums zwischen dem Wohnquartier mit Einkaufszentrum, Hallenbad Nord, Grundschule, Kita und evangelischem Gemeindezentrum innerhalb des Berliner Rings und den außen angesiedelten Funktionszellen Geschwister-Scholl-Schule, Studieren-

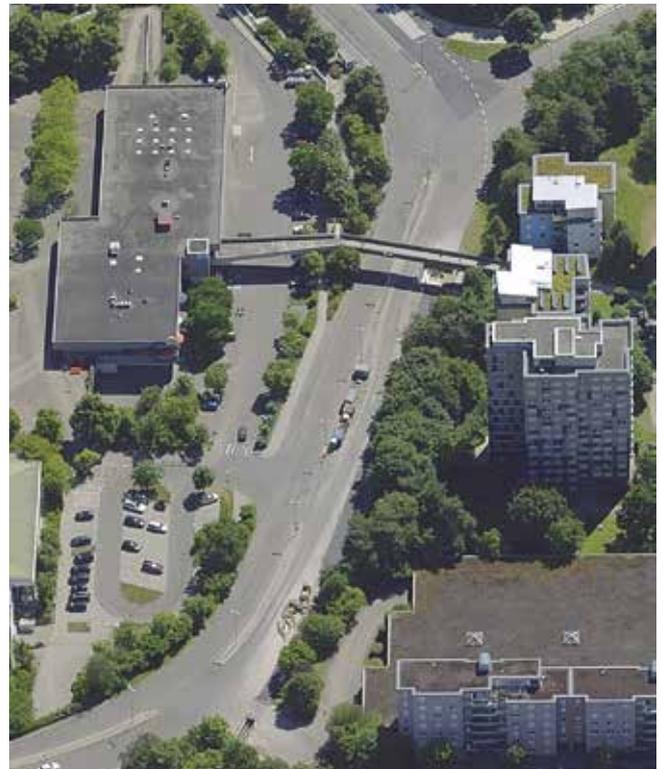


Abb. 90: Luftaufnahme des Berliner Rings zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf

dendorf und Wohnquartier Falken-/Bussardweg sowie die ungewisse Führung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende. Für das vorhandene Verkehrsaufkommen ist die bestehende Ausdehnung des Straßenraumes nicht erforderlich.

Das Gelände der Geschwister-Scholl-Schule ist fußläufig über eine Straßenunterführung des Berliner Rings südlich des Hallenbads Nord an den inneren Bereich und die Bushaltestellen angebunden. Dennoch vermeiden viele Schülerinnen und Schüler die ungeliebte Unterführung und queren ungeleitet die Fahrbahn, um über die Mittelinsel zu den Bushaltestellen zu gelangen (Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer/innen). Eine Disponibilität der Grundstücke ist nur bei den städtischen Grundstücken vorhanden.

Zielsetzung:

Der Stadtteileingang Waldhäuser-Ost soll funktionell und gestalterisch aufgewertet werden, um zusammen mit dem Einkaufszentrum, dem Hallenbad Nord und der Geschwister-Scholl-Schule die Funktion einer attraktiven und belebten Stadtteilmitte erfüllen zu können. Dazu gehört auch die Neugestaltung der öffentlichen und privaten Funktionsflächen. Geschwister-Scholl-Schule und Studierendendorf sollen möglichst niveaugleich, barrierefrei und auf kurzem Weg an den zentralen Bereich angebunden werden. Ein Mosaik an unterschiedlichen Funktionsflächen mit attraktiver, nutzgerechter Gestaltung, verbunden durch einen verkehrsberuhigten Straßenraum für alle Nutzergruppen (evtl. shared space), soll die neue Stadtteilmitte zu einer Nutzerdrehscheibe und zu einem attraktiven, identitätsstiftenden Aufenthalts- und Kommunikationsort für alle Bewohnergruppen und für Besucherinnen und Besucher von außerhalb werden lassen. Das Angebot an Parkplätzen am Einkaufszentrum (Bestand ca. 60 Stellplätze) und am Hallenbad (Bestand ca. 40 Stellplätze) soll im Umfeld gesichert werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücksflächen. Im Einzelnen ist zu beachten:

- Am südlichen Rand des Maßnahmenbereichs ist auf der Fahrbahnfläche die Trasse der Regionalstadtbahn samt Haltestelle geplant; sie ist als Freihaltetrasse vorzuhalten und darf nicht für bauliche und gestalterische Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Von der Realisierung der Regionalstadt-

bahn sind der Bestand des Stegs ins Studierendendorf, die Ausbildung des Einmündungsbereichs Berliner Ring/südlicher Erschließungsast Berliner Ring und die Straßenunterführung zur Winkelwiese (Belastbarkeit) betroffen.

- Eine Disponibilität des Parkplatzes vor dem Hallenbad Nord für Umgestaltungsmaßnahmen ist nicht gegeben, solange das Bäderkonzept der Stadt Tübingen, dessen Entwurf u.a. Varianten mit einer Erweiterung des Gebäudes nach Süden auf den Bereich des Parkplatzes enthält, nicht vom Gemeinderat beschlossen ist.
- Auch die Parkierungs- und Erschließungsflächen vor dem Einkaufszentrum auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft sind für Umgestaltungsmaßnahmen ohne Mitwirkung und Zustimmung der Eigentümer nicht disponibel (siehe Maßnahme 3.1).

Dennoch sollten parallel zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen konzeptionelle Überlegungen zur Neuordnung und Neugestaltung des Bereiches als Grundlage für Abstimmungsgespräche mit der Eigentümergemeinschaft des Einkaufszentrums, der Geschwister-Scholl-Schule und dem Betreiber des Hallenbades (Stadtwerke Tübingen) angestellt werden.

Maßnahme 2.3.: Neugestaltung, Reduzierung der Fahrbahn und Neubau Gehweg auf der Ostseite

Standort:

Straßenraum Berliner Ring von der Westseite Hallenbad Nord bis zur Tübinger Markthalle

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sieht an der Innenseite des Berliner Rings keinen durchgehenden Gehweg vor. Das Fußwegenetz erstreckt sich überwiegend im Binnenraum, Zugänge zum Berliner Ring sind nahezu ausschließlich über die Wohnstichstraßen gegeben, von denen nur zum Eschenweg, zum Pappelweg und zum Weidenweg geführte/ampelgesteuerte Querungen führen. Dieses Konzept verstärkt zusammen mit den überbreiten Fahrbahnflächen und der teilweise blickdichten Eingrünung des Berliner Rings die Trennwirkung der Ringstraße zu den angrenzenden Quartieren und erschwert die Orientierung. Insbesondere im westlichen Teilstück des Berliner Rings zwischen Weidenweg und Parkplatz Hallenbad Nord fehlen neben einem inneren, straßenbegleitenden Gehweg Querungshilfen.

Die Verbindungsstraße zwischen Waldhäuser Straße und Berliner Ring wird an der Einmündung in den Berliner Ring täglich von vielen Schülerinnen und Schülern überquert. Dadurch entstehen aufgrund der nicht ausreichenden Querungshilfen und der schlechten Sichtverhältnisse immer wieder gefährliche Situationen für die Kinder und Jugendlichen.

Zielsetzung:

Ziel ist die Verbesserung der Orientierung und Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger, die den Berliner Ring überqueren wollen. Dafür soll ein straßenbegleitender Gehweg an der Innenseite errichtet werden, der darauf abzielt, den aus dem inneren Bezirk nach außen strebenden Fußgängerverkehr an der Ringstraße abzufangen und über den geplanten Weg zu vorhandenen und geplanten Querungshilfen zu leiten.



Abb. 91: Blick auf den Berliner Ring

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Auf der Ringaußenseite besteht ein, wenn auch stellenweise schmaler, Gehweg. Hier können zusätzliche Querungshilfen an wichtigen Stellen eingerichtet werden. Der Weg, der zu diesen Querungshilfen führt, sollte auf der Fahrbahnfläche gebaut werden. Der erforderliche Rückbau der Fahrbahn des Berliner Rings ist möglich. Die erforderliche Fahrbahnbreite muss max. 6,5 m betragen (Busbegegnungsverkehr). Damit können Gefahrensituationen vermieden und die Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger erhöht werden. Voraussetzung für die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme ist die Ableitung aus einem Verkehrs- und Mobilitätskonzept für Waldhäuser-Ost, das parallel zur Durchführung der Sanierung erarbeitet werden sollte.

Maßnahme 2.4.: Umgestaltung und Aufwertung Unterführung Bussardweg/ Winkelwiese und Bereich Haltestelle Ahornweg

Standort:

Berliner Ring auf Höhe Unterführung zum Falkenweg

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der Berliner Ring mit seinem breiten Straßenraum und dem vor allem zum inneren Bereich hin fehlenden begleitenden Gehweg stellt eine räumliche Barriere für Fußgängerinnen und Fußgänger dar (siehe Maßnahme 2.2). Zur Querung des Berliner Rings wurden in Übereinstimmung mit dem Siedlungskonzept im Bereich der Haltestelle Ahornweg die südlich des Straßenrings gelegenen Wohnquartiere mittels einer Unterführung an den zentralen Bereich mit Einkaufszentrum und Bushaltestelle angebunden. Die unattraktive, dunkle Unterführung mit ihrer eingeschränkten Barrierefreiheit verleitet die Fußgängerinnen und Fußgänger jedoch zur ebenerdigen Überquerung der Fahrbahn (gefährlich für alle Verkehrsteilnehmenden).

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie im Hinblick auf das Image des Stadtteils spielt die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten des Berliner Rings, insbesondere auch hinsichtlich der barriere- und gefahrungsfreien Anbindung der äußeren Quartiere an den zentralen Bereich, eine große Rolle.

Zielsetzung:

Insbesondere die Wegeverbindung über das Quartier Falkenweg zur Grundschule Winkelwiese soll attraktiver und sicherer gestaltet werden. Damit soll die Fußwegeverbindung für Kinder und Erwachsene sicherer und ansprechender werden, so dass die ebenerdigen Querungen des Berliner Rings reduziert werden. Zur Erreichung dieses Ziels ist die funktionelle (Begehbarkeit der Treppen, Barrierefreiheit) und gestalterische Aufwertung (Einsehbarkeit, Farbgestaltung) der Unterführung des Berliner Rings samt Anbindung an die Bushaltestelle Ahornweg nötig.



Abb. 92: Unterführung Bussardweg/Winkelwiese

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die betroffenen Grundstücksflächen sind verfügbar.

Maßnahme 2.5.: Neuordnung Einmündungsbereich, Reduzierung der Verkehrsfläche

Standort:

Einmündung des Südastes des Berliner Rings in die Ringstraße südlich des Einkaufszentrums

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Die Einmündung des Südastes des Berliner Rings in die Ringstraße stellt die südliche Stadtteileinfahrt von Waldhäuser-Ost dar. Die Straße liegt im Einschnitt und wird von dichten Baum- und Buschbeständen eingefasst. Prägend aus der Perspektive der Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sind der überbreite Straßenraum mit seinen weitläufigen, asphaltierten Flächen sowie der Blick auf das unattraktive Gebäude des Einkaufszentrums. Die große, nur durch flache Mittelinseln gegliederte Verkehrsfläche, erzeugt Unsicherheit bei Benutzerinnen und Benutzern und wird der Funktion einer repräsentativen Stadtteileinfahrt als Visitenkarte des Gebiets nicht gerecht.

Zielsetzung:

Die Stadtteileinfahrt soll attraktiv und gleichzeitig sicher für alle Verkehrsteilnehmenden gestaltet werden. Durch eine gestalterische Aufwertung soll die Einfahrt zu einem positiveren Image für Waldhäuser-Ost beitragen. Die Fahrbahnfläche soll so reduziert werden, dass eine störungsfreie und verkehrssichere Abwicklung des Einmündungsverkehrs weiterhin möglich ist, dennoch aber die Sicherheit und Attraktivität gesteigert wird. Insbesondere soll durch die Reduzierung die sichere und barrierefreie



Abb. 93: Einmündung des Südastes des Berliner Rings

Überquerung der einmündenden Straße für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie die sichere Nutzung für Radfahrende gewährleistet werden. Zu beachten ist die Trassenführung der geplanten Regionalstadtbahn.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die betroffenen Grundstücksflächen sind verfügbar. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig.

Maßnahme 2.6.: Städtebauliche Aufwertung Einmündungsbereich

Standort:

Flächen links und rechts des Einmündungsbereichs des Südastes des Berliner Rings in die Ringstraße südlich des Einkaufszentrums

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen (Fläche östlich der Straße);
Studierendenwerk / Land Baden-Württemberg (Fläche westlich der Straße)

Ausgangssituation:

Die wichtigste Stadtteileinfahrt über den Berliner Ring liegt im Bereich der Einmündung in die Ringstraße vom Nordring kommend und wird von dichten Baum- und Buschbeständen eingefasst. Weitläufige betonierte Flächen, der Blick auf den aufwertungsbedürftigen Steg und das in die Jahre gekommene Gebäude des Einkaufszentrums hinterlassen keinen guten Eindruck des Stadtteils. Zudem fehlt eine baulich-räumliche Fassung des Einmündungsbereichs, die der Größe und der Bedeutung von Waldhäuser-Ost angemessen ist.

Zielsetzung:

Zusammen mit dem Umbau des Einmündungsbereichs (Reduzierung der Fahrbahnflächen, siehe Maßnahme 2.4) soll dieser baulich-räumlich gefasst werden. Parallel zur Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt“ sollen im Untersuchungsgebiet Flächenpotenziale ermittelt und im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe) geprüft werden (siehe Maßnahmen 1.2, 4.2, 6.2, 9.2). Die Untersuchungsergebnisse sollen als Baustein in ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtteil (Rahmenplan) eingehen.

Denkbar wäre in diesem Bereich eine Wohnbebauung, aber auch die Unterbringung von gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen zumindest in den unteren Geschossen. Umfang der Bebauung und Höhenentwicklung der möglicherweise zu realisierenden Gebäude (Zahl der Vollgeschosse) sind im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Gesamtkonzepts zu prüfen. Zu beachten ist der Eingriff in ggf. ökologisch wertvolle Grünstrukturen sowie die eingeschränkte Disponibilität der Flächen (teilweise im Eigentum des Landes Baden-Württemberg). Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Die Maßnahme ist im Rahmen



Abb. 94: Einmündungsbereich Nordring/Berliner Ring

des Programms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig und soll außerhalb der Sanierungsmaßnahme und zeitlich parallel zum Förderzeitraum entwickelt und ggf. durch private Bauträger/Investoren umgesetzt werden.

Maßnahme 2.7.: Bauliche Ergänzung der Wohnbebauung am Berliner Ring

Standort:

Weidenweg 1, 2 (Flst.Nr. 9109); Weidenweg 3, 5, 6, 8, 10 (Flst.Nr. 9112); Flst.Nr. 9111

Eigentümer:

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau mbH;
GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH

Ausgangssituation:

Am 9. März 2017 hat der Gemeinderat das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ beschlossen, das eine tieferegehende Analyse und umfassende Strategie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung in Tübingen darstellt (s. Kapitel 1.3). Im Rahmen der Befragung der Wohnungsunternehmen in Waldhäuser-Ost haben insbesondere die GSW und die GWG Bereitschaft bezüglich der Ergänzung ihres Wohnungsbestands in Form einer baulichen Ergänzung auf ihren Grundstücken (auch den o.g. Grundstücken) bekundet. Beide Unternehmen betonten ihre enge Kooperation (u.a. bei der Nutzung der Tiefgaragen Weidenweg 1,3 und 5) sowie die enge Abstimmung ihrer unternehmerischen Pläne und Maßnahmen.

Generell sollen im Rahmen der Sanierung im Untersuchungsgebiet Flächenpotenziale ermittelt und im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung (Wohnen, Gemeindebedarf, Gewerbe) geprüft werden (siehe Maßnahmen 1.2, 2.5, 4.2, 6.2, 9.2). Darauf aufbauend soll ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtteil entwickelt werden. Die o.g. Flächen werden als Bestandteil dieser Untersuchung vorgeschlagen.

Zielsetzung:

Auch in Waldhäuser-Ost sollen auf der Basis von „Fairer Wohnen“ zur Deckung des Bedarfs vor Ort hauptsächlich barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen sowie bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Grundlage ist die Identifikation geeigneter Grundstücke und Akteure. Außerdem sollen auch Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte und Familien entstehen (siehe Kap. 5.1).



Abb. 95: Blick in den Weidenweg

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig und soll außerhalb der Sanierungsmaßnahme und zeitlich parallel zum Förderzeitraum entwickelt und ggf. durch die beteiligten Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Umfang einer möglichen Bebauung und Höhenentwicklung der Gebäude (Zahl der Vollgeschosse) sind im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Gesamtkonzepts zu prüfen.

Zu beachten sind

- der orthogonal ausgerichtete Stadtgrundriss innerhalb des Berliner Rings mit den entsprechenden Baufluchten
- die Belichtungsverhältnisse der benachbarten Gebäude (Sonneneinstrahlung, Verschattung)
- der Eingriff in ggf. ökologisch wertvolle Grünstrukturen sowie
- die ggf. eingeschränkte Disponibilität der Flächen

Maßnahme 2.8.: Bau einer Fußgängerbrücke über den Nordring im Zuge des Regionalstadtbahnbaus

Standort:

Südlich der Geschwister-Scholl-Schule zwischen Friedrich-Miescher-Straße (Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide) und Fichtenweg

Eigentümer:

Stadt Tübingen; Land Baden-Württemberg/Erbbaurechtsnehmer Prof.-Rebel-Haus Studentenwohnheim e. V.

Ausgangssituation:

Der Stadtteil Waldhäuser-Ost soll an die geplante Regionalstadtbahn angeschlossen werden (siehe Kap. 1). Die Trasse verläuft gemäß dem aktuellen Stand der Planung von der Friedrich-Miescher-Straße (Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide) über den Nordring, den Fichtenweg in den Berliner Ring. Die erforderliche Bahnbrücke könnte um einen kombinierten Fuß- und Radweg erweitert werden. Aktuell sind im Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen/Reutlingen ca. 700 bis 1000 Mitarbeitende beschäftigt, final werden bis zu ca. 3.500 Angestellte erwartet. Bisher stellt die Waldhäuser Straße die Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten dar.

Zielsetzung:

Neben der Bahnverbindung soll auch wechselseitig die schnelle Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gewährleistet werden. Kurzfristig ist im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept die Neugestaltung der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und des anschließenden Straßenabschnitts der Waldhäuser Straße samt Zufahrt zum Berliner Ring als Maßnahme (siehe Maßnahme 7.1) mit 1. Priorität enthalten.

Aus der engen wechselseitigen Beziehung zwischen Waldhäuser-Ost und Wissenschafts- und Technologiepark können Synergien entstehen:

- Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen in fußläufiger Entfernung zum Untersuchungsgebiet



Abb. 96: Mögliche Verortung einer Fußgängerbrücke über den Nordring (Quelle: Stadtgrundkarte, Bearbeitung durch Plangungsgruppe KPS)

- erhöhte Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnungen im Untersuchungsgebiet
- erhöhter Bedarf an Kita-Plätzen
- erhöhte Anforderungen an die Nahversorgung
- Nachfrage nach qualitativollen gastronomischen Angeboten sowie Freizeitangeboten
- Verbesserung des Images von Waldhäuser-Ost

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Konkretere Planungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Maßnahme ist im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig (Fachförderung) und soll außerhalb der Sanierungsmaßnahme und ggf. zeitlich parallel zum Förderzeitraum oder diesem nachgeschaltet entwickelt und umgesetzt werden. Die Brücke ist durchaus sinnvoll und zu befürworten, aber nicht notwendig für das Funktionieren des Maßnahmenbereichs 2.0 (als Erweiterung zu betrachten).

Maßnahmenbereich 3.0 Einkaufszentrum

Der Bereich umfasst die Fläche des Einkaufszentrums (EKZ) einschließlich der nördlich und östlich anschlie-

ßenden Grundstücksfreiflächen jeweils bis zur Grundschule und dem evangelischen Gemeindezentrum.

Maßnahme 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum

Standort: Berliner Ring 20

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft Berliner Ring 20, FlstNr. 9157

Ausgangssituation: Das Einkaufszentrum EKZ wird gleichermaßen von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet, als auch von den Studierenden frequentiert und bildet aufgrund seiner Warenpalette und günstiger Preise den Nahversorgungsschwerpunkt in Waldhäuser-Ost. Errichtet in der Gründungszeit des Stadtteils, hat es mittlerweile viel von seiner Attraktivität und Funktionsfähigkeit verloren.

Als urbaner Stadtteilmittelpunkt vorgesehen, kann das Einkaufszentrum aufgrund seines mittlerweile schlechten Erscheinungsbilds (abweisende Betonarchitektur, Leerstand und fehlende Außenwirkung der Nutzungen), der fehlenden Aufenthaltsqualität vor allem des Platzes im Norden des Gebäudes (unattraktive Gestaltung, Verschattung, schlechte Zugänglichkeit für ältere Menschen und Gehbehinderte) und der umwegigen und nur teilweise barrierefreien Erschließung (steile Wege, fehlende Rolltreppe) diese Mittelpunktfunktion (Treffpunkt, Ort für Begegnungen) nicht mehr erfüllen. In jüngerer Vergangenheit sind Post und Apotheke abgewandert und wichtige Versorger wie Drogerie, Obst- und Gemüsehändler, Blumenladen, Metzger, Café, Bistro und Fahrschule sind weggebrochen. Die Polizeistation wird nur noch über eine telefonische Verbindung vom Innenstadttrevier aus betrieben. Leerstände von Ladeneinheiten und die Einschränkung des Nahversorgungsangebots im Verbund mit der Veränderung des Kaufverhaltens (Internet) sowie die spürbare Konkurrenz der Tübinger Markthalle führen zu einem weiteren Attraktivitätsverlust.

Einer Aufwertung und Attraktivierung des Gebäudes (Sanierung/Modernisierung, Umbau, Aufstockung) stehen bautechnische Hindernisse wie fehlende Brandabschnitt-



Abb. 97: Blick auf das Einkaufszentrum

te, keine ausreichende Statik sowie eigentumsrechtliche Hindernisse wie die Notwendigkeit einstimmiger Beschlüsse der Eigentümer (Eigentümergeinschaft mit 17 Teileigentumsanteilen; unterschiedliche Interessenslage und unterschiedlicher Handlungsdruck) entgegen. Auch erschweren Größe und Zuschnitt des Grundstücks, das im Westen direkt an das Hallenbadgebäude, im Norden an die Schul- und Kirchgrundstücke und im Süden an den Berliner Ring grenzt, die Umsetzung städtebaulich wünschenswerter Aufwertungsmaßnahmen der Freiflächen an der Schnittstelle zu den öffentlichen Flächen. Schließlich weist der Betonfußgängersteg zum Studierendendorf einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und -befragung wurde das Thema Zustand und Zukunft des Einkaufszentrums mit weitem Abstand am häufigsten genannt. Weiterhin ist es der Wunsch vieler Menschen aus dem Stadtteil, an der Konzeption und Gestaltung eines neuen Einkaufszentrums und Stadtteilmittelpunkts mitwirken zu können.

Zielsetzung: Für die Bewohnerinnen und Bewohner aus Waldhäuser-Ost ist die Belegung und Attraktivierung des Einkaufszentrums die wichtigste Sanierungsmaßnahme. Dazu zählen zum einen die Ergänzung des Versorgungsangebots um eine Drogerie, eine Apotheke und ein attraktives und vielfältiges gastronomisches Angebot mit Außenbewirtung, z.B. Bistro, Café, Eiscafé. Genannt wurde der Wunsch nach einem Wochenmarkt auf dem Platz hinter dem EKZ und/oder einem Verkaufsstand mit regionalem Obst und Gemüse. Auch soll der Stadttreff mit seiner hohen Integrationsfunktion erhalten und – wenn möglich – ausgebaut werden, z. B. durch Bereitstellung zusätzlicher Flächen für die Schülmensa.

Zum anderen soll das Einkaufszentrum seine Funktion als belebtes und urbanes Stadtteilzentrum (wieder-)bekommen und zum Herzen und zur guten Stube des Stadtteils (Imagebildung) werden. Dazu braucht es:

- ein zeitgemäßes, transparent gestaltetes Gebäude mit nach außen wirksamen, das Umfeld belebenden Nutzungen
- das Zurückdrängen der ebenerdigen Parkierungsflächen (z.B. durch eine Tiefgarage) zugunsten attraktiv gestalteter Plätze und Flächen als Kommunikationsorte mit Treffpunkt- und Aufenthaltsfunktion,
- deren barrierefreie Vernetzung mit den angrenzenden Nutzungen – Hallenbad Nord, Grundschule, evangelisches Gemeindezentrum und der Geschwister-Scholl-Schule sowie des Studierenden-dorfes jenseits der Ringstraße
- die Einbindung in das neu zu gestaltende Fußgänger- und Radwegnetz
- die funktionelle und gestalterische Einbindung der Bushaltestellen und längerfristig ggf. der Haltestelle der Regionalstadtbahn

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet und im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. In einem ersten Schritt soll ein Entwicklungskonzept unter Einbeziehung von Eigentümergemeinschaft und Interessenten für die Erweiterung der Supermärkte, der Stadtverwaltung Tübingen sowie der Bewohnerinnen und Bewohner, Nutzerinnen und Nutzer erarbeitet werden und von engagierten Gruppen und Akteuren vor Ort. Für die Planungen kann auch auf die Ergebnisse des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Universitätsstadt Tübingen zurückgegriffen werden, das derzeit erstellt wird.

Folgende Szenarien sollten behandelt werden:

Szenario A: Abbruch und Neubau; Kooperation Eigentümergemeinschaft/ Universitätsstadt Tübingen; Beibehaltung der öffentlichen Nutzungen (Kinderkrippe Idefix, 2 Gruppen für Kleinkinder) und Stadttreff (Treffpunkt, Gruppenarbeit, Mittagstisch für Schüler/innen); Schaffung von Wohnungen in Obergeschossen mit Anbindung an einen Stadtteilplatz

Szenario B: Beibehaltung Status quo, funktionelle Ertüchtigung und gestalterische Aufwertung, insbesondere der Fassaden, ggf. Umgestaltung und Belegung der Freiflächen; Erweiterung des Flächenangebots für den Stadttreff (Schülmensa)

Maßnahme 3.2.: Einrichtung eines Quartiersbüros

Standort:

Einkaufszentrum im Innenbereich der Berliner Rings
(Berliner Ring 20)

Eigentümer:

Eigentümergeinschaft des Einkaufszentrums (Berliner
Ring 20, FlstNr. 9157)

Ausgangssituation:

Aktuell ist der Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost auf der oberen Ebene des Einkaufszentrums angesiedelt und macht vielfältige Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils. Ladengeschäfte im Einkaufszentrum stehen jedoch leer, wodurch das Einkaufszentrum an Attraktivität verliert und weniger frequentiert wird (siehe Maßnahme 3.1.).

Außerdem gibt es aktuell vor Ort keine Ansprechperson für Fragen und Anregungen rund um die Stadtteilentwicklung – der Weg in die Innenstadt ist für viele oft zu lang. Auch fehlt im Stadtteil ein „Kümmerer“, der die verschiedenen Fäden bündelt, Akteure vernetzt, den Überblick behält und die Kommunikation in den Stadtteil und in die Stadtverwaltung sicherstellt. Im Zuge der durch die Stadtteilentwicklung anstehenden Veränderungen wird dieser Bedarf noch dringlicher.

Zielsetzung:

Im Stadtteil soll es eine Anlaufstelle geben, um sich über den Stadtteilentwicklungsprozess und die damit verbundenen baulichen Projekte zu informieren. Die Anlaufstelle soll niederschwellig und auf kurzem Weg erreichbar sein. In direkter Nachbarschaft zum Stadtteiltreff soll ein Quartiersbüro eingerichtet werden, in dem eine Ansprechperson für alle Fragen und Anregungen rund um



Abb. 98: Platz nördlich des Einkaufszentrums

den Stadtteilentwicklungsprozess und das Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung steht (Quartiersmanagement, siehe Maßnahme 12.2.). Angedacht ist die Nutzung eines leerstehenden Ladengeschäftes. Dabei sollen die Schnittstellen zwischen Quartiersbüro, Stadtteiltreff und Stadtteilsozialarbeit gut ausgestaltet werden. Eine enge Zusammenarbeit kann Synergieeffekte erzeugen; gleichzeitig soll durch klare Zuteilung von Aufgaben jederzeit einfach ersichtlich sein, welche Stelle für welche Aufgaben zuständig und für Bewohnerinnen und Bewohner ansprechbar ist.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Es wird angestrebt, zur Einrichtung eines Verfügungsfonds Mittel aus der nicht-investiven Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg zu generieren (s. Maßnahme 12.1.).

Maßnahmenbereich 4.0 Rund um die Geschwister- Scholl-Schule

Der Bereich umfasst die Fläche des Einkaufszentrums (EKZ) einschließlich der nördlich und östlich anschlie-

henden Grundstücksfreiflächen jeweils bis zur Grundschule und dem evangelischen Gemeindezentrum.

Maßnahme 4.1.: Aufwertung des Freibereichs am Jugendforum

Standort:

Angedockt an die Geschwister-Scholl-Schule in Richtung Fichtenweg/Waldhäuser Straße (Berliner Ring 33, FlstNr. 9133)

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Das Jugendforum Waldhäuser-Ost ist baulich direkt an die Geschwister-Scholl-Schule angeschlossen. Es gibt einen direkten Durchgang. Die Räumlichkeiten des Jugendforums sind hell und modern. Im Außenbereich des Jugendforums ist bisher jedoch keine Gestaltung erfolgt. Der Außenbereich ist mit Platten ausgelegt, jedoch wenig attraktiv und mit beschränkter Nutzungsmöglichkeit. Auch die Grünflächen, die an das Jugendforum angrenzen, könnten besser genutzt werden, wenn eine Gestaltung, bessere Beleuchtung und Ordnung des Grünbestands vorgenommen werden würde. Aktuell sind die Flächen teilweise zugewuchert, das Grün erscheint wenig gepflegt und geordnet.

Zielsetzung:

Der Außenbereich des Jugendforums soll multifunktional nutzbar sein. Eine Nutzung soll auch außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendforums, bei Dunkelheit oder Regenwetter möglich sein. Der Freibereich soll in Dialog mit den Jugendlichen und mit Einbindung der Mitarbeitenden des Jugendforums bedarfsorientiert und nachhaltig aufgewertet werden. Dabei sollen Beleuchtung, überdachte Aufenthaltsmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten und Sportgeräte eine Rolle spielen. Auch die Themen Pflege, Instandhaltung ggfs. Patenschaften sollen thematisiert werden.

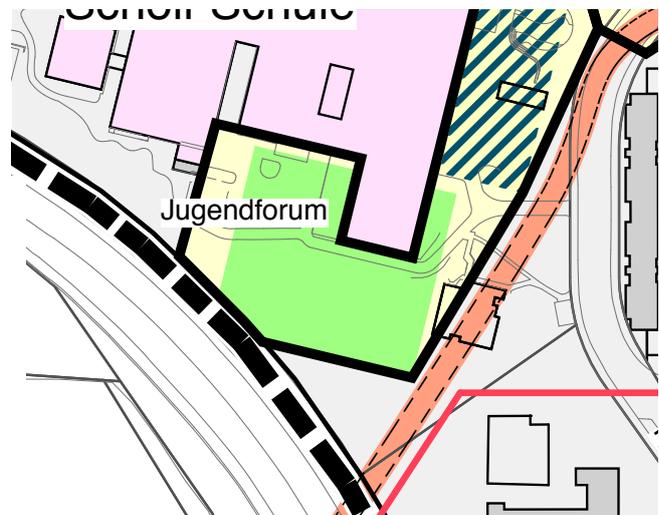


Abb. 99: Kartenausschnitt Jugendforum (Quelle: Stadtgrundkarte, Bearbeitung durch Planungsgruppe KPS)

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet und Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Konkrete Überlegungen zur Ausgestaltung der Maßnahme liegen bisher nicht vor.

Maßnahme 4.2.: Neuordnung des Schulparkplatzes unter Berücksichtigung einer Wohnbauentwicklung

Standort:

Geschwister-Scholl-Schule 33, Flst.Nr. 9133

Eigentümer:

Stadt Tübingen; Land Baden-Württemberg

Ausgangssituation:

Auf der Parkierungsfläche nördlich des Schulgebäudes sind zahlreiche Parkplätze untergebracht. Davon stehen einige geschotterte Stellplätze auf der Nordseite der Einfahrtsstraße der Schule nicht zur Verfügung (Nutzung durch Mieterinnen und Mieter des Schafbrühls). Ein Großteil der Parkenden sind Lehrkräfte (insgesamt ca. 150 angestellte Lehrkräfte, davon kommen viele von auswärts) und Besucherinnen und Besucher, die Zahl der Schülerinnen und Schüler mit Auto ist verschwindend gering.

In der Parkierungsanlage Fichtenweg 1 des Studierendendorfs stehen auf zwei Ebenen ca. 580 bis 600 Stellplätze bereit. Die Bewohner/innen des Studierendendorfs sind dort zur Unterbringung ihrer Autos verpflichtet. Der Großteil der Studierenden, insbesondere aus dem Ausland, besitzt kein Auto. Das Studierendenwerk beabsichtigt, eine Neubewertung des Stellplatzbedarfs durchführen zu lassen (Berücksichtigung geringer Fahrzeugbesitz bei Studierenden, Ersatz 1 Kfz-Stellplatz durch 4 Fahrradstellplätze, Nähe zu ÖPNV). Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen verringert sich dadurch auf ca. 1 Stellplatz für 10 Bewohner/innen. Bei ca. 1.800 Studierenden ergibt sich ein Bedarf von ca. 180 bis 200 Stellplätzen. Damit wären ca. 400 Stellplätze frei, die an anderweitige Nutzerinnen und Nutzer, z.B. die Lehrkräfte der Geschwister-Scholl-Schule und die Besucherinnen und Besucher des Hallenbades, vergeben werden könnten. In diesem Fall könnte der gesamte Schulparkplatz für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung:

Im März 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Tübingen die Aufstellung des Programms „Fairer Wohnen“ beschlossen, das eine tiefgehende Analyse und umfassende Strategie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung in Tübingen darstellt (s. Kapitel 1.3.). Auch in Waldhäuser-Ost sollen auf der Basis von „Fairer Wohnen“ zur Deckung des Bedarfs vor Ort hauptsächlich barrierefreie, seniorenge-rechte Wohnungen und Wohnungen für junge Familien realisiert werden. Dafür geeignete Grundstücke und Akteure sollen ermittelt werden. Vorrangig sollen auch

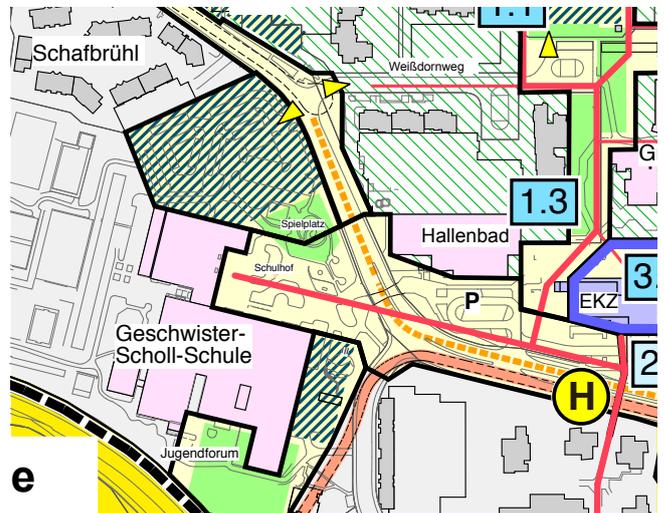


Abb.100: Planausschnitt Geschwister-Scholl-Schule (Quelle: Stadtgrundkarte, Bearbeitung durch Plangungsgruppe KPS)

Mietwohnungen mit erschwinglichen Mieten für einkommensschwächere Haushalte und Familien entstehen (siehe Kap. 5.1).

Neugestaltung Parkplatz Geschwister-Scholl-Schule: Durch eine effiziente Neuordnung bzw. Verlagerung der Parkplätze kann der Bruttostellplatzflächenbedarf reduziert werden. Die dadurch generierten Flächenpotenziale können anderweitig genutzt werden, u.a. für Wohnungsbau unter Berücksichtigung des Parkierungsbedarfs aus dem Quartier Schafbrühl.

Der Umfang einer möglichen Bebauung und die Höhenentwicklung der Gebäude (Zahl der Vollgeschosse) auf dem Schulparkplatz sind im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Gesamtkonzepts zu prüfen. Zu beachten sind

- die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der benachbarten Gebäude im Schafbrühl
- der Eingriff in ggf. ökologisch wertvolle Grünstrukturen sowie
- die ggf. eingeschränkte Disponibilität der Flächen

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Erstellung der Machbarkeitsstudie sowie die Neugestaltung und -aufteilung des Schulparkplatzes sind als Ordnungs-

maßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Weitere, private bauliche Maßnahmen sind im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig und sollen außerhalb der Sanierungsmaßnahme und zeitlich parallel zum Förderzeitraum entwickelt und ggf. durch Wohnungsunternehmen umgesetzt werden.

Voraussetzung für Planung und Umsetzung der Maßnah-

me ist die Disponibilität der Flächen des Schulparkplatzes bzw. der Stellplätze in der Parkieranlage des Studierendenorts. Dazu muss das Einverständnis der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzerinnen und Nutzer hergestellt werden. In einem ersten Planungsschritt wird eine Machbarkeitsstudie angeregt, in der die unterschiedlichen, oben skizzierten Szenarien untersucht und bewertet werden sollten.

Maßnahme 4.3.: Mögliche Schulerweiterung Geschwister-Scholl-Schule

Standort:

Nördlich der Geschwister-Scholl-Schule, Flst.-Nr. 9133

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Die Nutzung der Parkierungsfläche nördlich des Schulgebäudes mit einer Gesamtfläche von rund 6.550 qm ist mit ca. 150 bis 155 Parkplätze aktuell nicht effizient ausgestaltet (s. Maßnahmenbeschreibung 4.2.).

Die Geschwister-Scholl-Schule hat aufgrund der Zunahme der Schülerzahlen in den vergangenen Jahren zunehmend mit Platzmangel zu kämpfen. Es fehlen Klassen- und Lernräume in einer Größenordnung von rund 1.000 qm. Aktuell gibt es deshalb Wanderklassen ohne festen Klassenraum.

Zielsetzung:

Um den steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden und Unterricht in einem angemessenen räumlichen Rahmen leisten zu können, ist mittelfristig eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig. Dabei sollen moderne Räumlichkeiten entstehen, die den aktuellen rechtlichen und pädagogischen Anforderungen entsprechen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Planung und Umsetzung einer Schulerweiterung sind im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig. Es wird angestrebt, eine Machbarkeitsstudie anfertigen zu lassen. Die Entwicklung dieser Maßnahme soll eng mit der Maßnahme 4.2. abgestimmt werden und parallel zum Förderzeitraum entwickelt werden.



Abb.101: Geschwister-Scholl-Schule

Maßnahmenbereich 5.0 Bildungshaus Winkelwiese

Maßnahme 5.1.: Abbruch der Schule und des Kinderhauses, Neubau Kinderhaus

Standort:

Zwischen Nordring und Haußerstraße, Flst.Nr. 1170

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Die Erweiterung des Betreuungsangebots (für Kinder von einem bis sechs Jahren), die Ganztagesbetreuung (neue Öffnungszeiten, Essensversorgung), die pädagogische Konzeption und die Umsetzung von Inklusion machen räumliche Veränderungen bei Schule und Kinderhaus notwendig. Die vorgefertigten und in die Jahre gekommenen Baukonstruktionen lassen eine Veränderung des Raumprogramms im notwendigen Umfang nicht zu: Die Grundschule ist auf drei Pavillons verteilt, die Betreuung und Essensversorgung finden in weiteren Gebäuden statt. Nebenräume und sanitäre Anlagen sind oft nicht unmittelbar, sondern nur über den Außenbereich erreichbar. Ein effizienter Schulbetrieb kann nicht organisiert werden. Die Aufsicht ist nur schwer sicherzustellen.

Das geltende Baurecht und die Forderung nach Inklusion erfordern Barrierefreiheit. Die vielen Höhenabstufungen in und zwischen den Gebäuden lassen eine barrierefreie Erschließung nicht zu. Die vorhandene Bausubstanz ist von schlechter Qualität und geringem materiellen Wert. Sie eignet sich aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht für eine Sanierung. Auch lässt die Kleinteiligkeit der Baukörper keine wirtschaftliche Sanierung erwarten. Der schlechte bauliche Wärmeschutz und zwei Heizungsanlagen verursachen hohe Unterhaltskosten im laufenden Betrieb. Zudem stehen die starke bauliche Verflechtung zwischen den Baukörpern und den Außenanlagen (Treppen, Stützmauern, Überdachungen) sowie nicht dämmbare Bodenplatten der massiven Sockelgeschosse einer wirksamen energetischen Verbesserung der Gebäudehülle entgegen. Aus diesen Gründen wird ein Neubau angestrebt (Quelle: Bewerbung der Universitätsstadt Tübingen bei der Montag Stiftung mit dem Neubauprojekt „Bildungshaus Winkelwiese“ als Pilotprojekt „Inklusive Schule planen und bauen“).



Abb.102: Grundschule Standort Winkelwiese

Zielsetzung:

Geplant ist ein Bildungshaus für die Zielgruppe von 0 bis 12 Jahren mit folgenden Nutzungseinheiten: Ganztageschule, Kinderhaus, Begegnungsraum für das Quartier, Sporthalle; Ausbildung des Schulhofs als öffentliche Spielfläche. Weitere Inhalte: Übergangsmangement Kita/Schule, Eltern- und Quartiersarbeit, Integrationsangebote etc. Der Neubau bietet die Möglichkeit, dieses Projekt von Beginn an „anders zu denken“ und den aktuellen Bedürfnissen und pädagogischen Rahmenbedingungen anzupassen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Teile der Maßnahme sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung (Abrisskosten, Teile der Kita). Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Eine Machbarkeitsstudie (Raumprogramm, Flächen, Kosten) liegt seit Frühjahr 2018 vor, weitere Realisierungsschritte sind:

- zeitnahe Erstellung eines Raumprogramms für die Kita
- Ende 2018/Anfang 2019 Auslobung eines Architektenwettbewerbs
- Beginn der Planungen ab Mitte 2019/Anfang 2020

Maßnahme 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen

Standort:

Zwischen Nordring und Haußerstraße, Flst.-Nr. 1170

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Ähnlich wie die Gebäude von Kinderhaus, Grundschule und Gymnastikhalle sind auch die an den Komplex angedockten Spielflächen nicht in gutem Zustand. Sie sind ebenfalls in die Jahre gekommen, haben teilweise unebenen Bodenbelag mit Stolperfallen, sind von dunklem und ungeordnet wirkendem Grün umsäumt und sind damit für Kinder wenig attraktiv. Gleichzeitig gibt es im näheren Umfeld keinerlei Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder.

Zielsetzung:

Begleitend zum Abriss und Neubau von Grundschule, Kinderhaus und Sporthalle sollen auch die Spielflächen neugestaltet, aufgewertet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auf diese Weise können Kinder aus dem Untersuchungsgebiet auch außerhalb der Kindergarten-/ Unterrichtszeiten von den Flächen profitieren und ihre Freizeit aktiv und draußen gestalten. Aus dem angrenzenden Gebiet des Teilbereichs der Haußerstraße sind die Flächen gut und ohne Querung einer großen, viel befahrenen Straße erreichbar und eignen sich dadurch auch für kleine Kinder, für die beispielsweise der Spielplatz an den Römergräbern zu weit weg und zu schlecht angebunden ist. Kinder und Eltern sollten bei der Ausgestaltung der Flächen einbezogen werden. Ggfs. können auch Patenschaftsmodelle o.ä. entwickelt werden, um eine Nachhaltigkeit und hohe Nutzungsfrequenz des Bereichs sicherstellen zu können.



Abb.103: Spielplatz an der Grundschule Winkelwiese

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Teile der Maßnahme sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung (Abrisskosten, Teile der Kita, Freiflächen). Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Eine Machbarkeitsstudie (Raumprogramm, Flächen, Kosten) liegt seit Frühjahr 2018 vor, weitere Realisierungsschritte sind:

- zeitnahe Erstellung eines Raumprogramms für die Kita
- Ende 2018/Anfang 2019 Auslobung eines Architektenwettbewerbs
- Beginn der Planungen ab Mitte 2019/ Anfang 2020

Maßnahme 5.3.: Aufwertung Fußweg und Unterführung zur Stadtteilmitte

Standort:

Öffentlicher Fußweg von der Grundschule Winkelwiese, vorbei am westlichen Wohnquartier Falkenweg bis zur Unterführung des Berliner Rings im Bereich der Bushaltestelle Ahornweg (siehe Maßnahme M 2.3.)

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der lange Fußweg führt westlich vorbei am Gelände Grundschule Winkelwiese, unterquert den Nordring und verläuft weiter östlich des Wohnquartiers Falkenweg in der Grünfläche mit dem Gutleuthausbach bis zur Unterführung Berliner Ring. Der Weg stellt eine wichtige Verbindung dar und wird hauptsächlich von Schülerinnen und Schülern sowie Lehrkräften der Grundschule Winkelwiese und den Bewohnerinnen und Bewohnern des Falkenwegs begangen. Der Weg ist teilweise dicht eingewachsen, dadurch schattig und schlecht einsehbar sowie stellenweise nicht barrierefrei (Steigung).

Zielsetzung:

Die Wegeverbindung soll, insbesondere für (Schul-)Kinder und mobilitätseingeschränkte Menschen, attraktiver und sicherer gestaltet werden. Dazu gehört zum einen die funktionelle (rutschfester Belag, Barrierefreiheit, begleitende Ruhe- und Aktivflächen) und die gestalterische (Einsehbarkeit, begleitende Vegetation) Aufwertung. Zum anderen soll die Unterführung des Nordrings funktionell (Begehbarkeit der Treppen, Beläge, Barrierefreiheit) und gestalterisch (Einsehbarkeit, Farbgestaltung, Beleuchtung) aufgewertet werden.



Abb.104: Fußweg zur Stadtteilmitte

(Quelle: Fachabteilung Projektentwicklung, Universitätsstadt Tübingen)

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung. Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig.

Maßnahme 5.4.: Neubau Grundschule und Sporthalle

Standort:

Zwischen Nordring und Haußerstraße, Flst.Nr. 1170

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Die Grundschule ist ab dem Schuljahr 2018/2019 eine Ganztageschule in Wahlform an drei Tagen in der Woche (mit 8 Zeitstunden) und hat aus diesem Grund sowie aufgrund dem für die kommenden Jahre prognostizierten Anstieg der Schülerzahlen einen erhöhten Raumbedarf. Wie bereits dargestellt, erlauben Zustand und Zuschnitt der Bestandsgebäude keine wirtschaftliche Sanierung, so dass Abriss und Neubau notwendig sind (s. Maßnahmenbeschreibung 5.1.).

Zielsetzung:

Geplant ist ein Bildungshaus für die Zielgruppe von 0 bis 12 Jahren mit folgenden Nutzungseinheiten: Ganztagschule, Kinderhaus, Begegnungsraum für das Quartier, Sporthalle; Ausbildung des Schulhofs als öffentliche Spielfläche. Weitere Inhalte: Übergangsmanagement Kita/Schule, Eltern- und Quartiersarbeit, Integrationsangebote etc. Der Neubau bietet die Möglichkeit, dieses Projekt von Beginn an „anders zu denken“ und den aktuellen Bedürfnissen und pädagogischen Rahmenbedingungen anzupassen.



Abb.105: Grundschule Standort Winkelwiese

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist nicht förderfähig im Rahmen der „Sozialen Stadt“ und soll gemeinsam mit den Maßnahmen 5.1. und 5.2. umgesetzt werden. Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Eine Machbarkeitsstudie (Raumprogramm, Flächen, Kosten) liegt seit Frühjahr 2018 vor, weitere Realisierungsschritte sind:

- Ende 2018/Anfang 2019 Auslobung eines Architektenwettbewerbs
- Beginn der Planungen ab Mitte 2019/Anfang 2020

Maßnahmenbereich 6.0 Bei den Römergräbern

Maßnahme 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen an den Römergräbern

Standort:

Östlicher Rand des Untersuchungsgebietes, am Waldrand

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

In Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und bürgerschaftlich Engagierten wurde vor ca. 15 Jahren ein naturnaher Spielplatz am Waldrand errichtet. Direkt angrenzend an die Spiel- und Klettergeräte befinden sich eine Steinansammlung (ehemaliger Rutschenbereich) sowie eine große Grünfläche, die im Winter auch als Schlittenhang genutzt wird. Südlich des Forchenwegs befindet sich ein rege genutzter, baurechtlich nicht gesicherter Bolzplatz (teilweise Konflikte mit Anwohnerschaft wegen Lärms). Zudem befindet sich auf dem Areal ein Aussichtspunkt, der einen schönen Überblick über die Stadt ermöglicht. Auch hier besteht Sanierungsbedarf. Der Spielplatz und seine Geräte, die Wege und Aufenthaltsbereiche sind mittlerweile jedoch teilweise in die Jahre gekommen, zum Teil beschädigt und bedürfen einer Aufwertung, um auch in Zukunft lebendiger Treffpunkt für alle Generationen zu bleiben.

Zielsetzung:

Die Spiel- und Erholungsflächen an den Römergräbern sollen behutsam aufgewertet werden, dass sie für Kinder und Familien aus dem Stadtteil weiter attraktiv sind und gleichzeitig ihren naturnahen Charakter behalten. Gleichzeitig soll der Eingangsbereich aufgewertet werden (Zugänglichkeit und Einsehbarkeit). Auch Schlittenhang und Aussichtspunkt sollen weiterhin genutzt werden können.

Unter Beteiligung interessierter Kinder und Familien aus dem Gebiet soll entwickelt werden, wie die Spiel- und Erholungsflächen aufgewertet werden können. Die Grundschule ist dabei wichtiger Kooperationspartner und kann ebenfalls eingebunden werden. Durch die Beteiligung sollen die Flächen dem tatsächlichen Bedarf der späteren



Abb.106: Spielflächen an den Römergräbern

Nutzerinnen und Nutzer entsprechend gestaltet bzw. ergänzt werden, gleichzeitig steigert die aktive Mitwirkung der Kinder und Familien die Identifikation mit dem Spielplatz und den Freiflächen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Maßnahme eignet sich gut für die aktive Einbindung der Bürgerschaft bei Planung und Umsetzung. Neben Planungswerkstätten und -workshops ist auch denkbar, dass die Kinder und Familien unter Anleitung selbst aktiv bauen und sich einbringen.

Maßnahme 6.2.: Mögliche Entwicklungsfläche Wohnen an den Römergräbern

Standort:

Straße Bei den Römergräbern

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Das nach Südosten hängige, teilweise baumbestandene Wiesengelände südlich des Spiel- und Freizeitbereichs stellt eine der wenigen öffentlichen Flächen dar, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Erholungs- und Aktivitätsfläche in Ergänzung des Spiel- und Freizeitgeländes rege genutzt wird. Gleichzeitig ist sie als Flächenpotenzial für eine mögliche Wohnbauentwicklung zu sehen.

Eine Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke wird von den benachbarten Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern aus Waldhäuser-Ost vehement abgelehnt, wie die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zeigen. Argumente aus der Sicht der Bewohner/innen sind

- Nutzbarkeit als Frei- und Erholungsfläche ohne gestalterische Elemente
- Aussichtslage (Blick auf die Stadt)
- Nutzung im Winter als Rodelhang
- Ökologisch wertvolle Fläche/Schmetterlingswiese

Zielsetzung:

Am 9. März 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Tübingen die Aufstellung des Programms „Fairer Wohnen“ beschlossen, das eine tiefgehende Analyse und umfassende Strategie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung in Tübingen darstellt (s. Kapitel 1.3.). Auch in Waldhäuser-Ost sollen auf der Basis von „Fairer Wohnen“ zur Deckung des Bedarfs vor Ort hauptsächlich barrierefreie, seniorenge-rechte Wohnungen und Wohnungen für junge Familien realisiert werden. Dafür geeignete Grundstücke und Akteure sollen ermittelt werden. Vorrangig sollen auch



Abb.107: Mögliche Entwicklungsfläche Wohnen an den Römergräbern

Mietwohnungen mit erschwinglichen Mieten für einkommensschwächere Haushalte und Familien entstehen (siehe Kap. 5.1).

Standortvorteile für eine bauliche Entwicklung „An den Römergräbern“ sind

- Flächendisponibilität
- Lage an einer einseitig bebauten Straße
- technische Infrastruktur vorhanden

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist nicht förderfähig im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Ein erster Schritt ist die Untersuchung der Potentialflächen für ergänzende Bebauung in Waldhäuser-Ost, in welche diese Fläche aufgenommen wird. Nach Ergebnis dieser Untersuchung ist eine Bewertung und Abwägung vorzunehmen.

Maßnahmenbereich 7.0. Versorgungsbereich Vogelbeerweg

Maßnahme 7.1.: Neugestaltung der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße inkl. angrenzendem Straßenabschnitt

Standort:

Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße, im Westen des Untersuchungsgebiets, westlich der Geschwister-Scholl-Schule

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Bereits heute sind im Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide ca. 700 bis 1000 Mitarbeitende beschäftigt, nach dem Endausbau werden bis zu ca. 3.500 Angestellte erwartet. Die Verbindung zwischen dem Wohnstandort Waldhäuser-Ost und dem Gewerbestandort Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide soll künftig im Sinne eines Synergieeffekts ausgebaut werden (siehe Maßnahme 2.7). Bisher übernehmen die Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße mit Unterführung sowie die Waldhäuser Straße die Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten. Mit der geplanten Reduzierung des Fahrverkehrs auf dem Berliner Ring (s. Maßnahmenbereich 2.0) soll die Waldhäuser Straße einen größeren Anteil an Erschließungsverkehr für Waldhäuser-Ost übernehmen.

Damit wächst die Notwendigkeit, den Fußgängerinnen und Fußgängern sowie den Radfahrenden abseits des motorisierten Fahrverkehrs eine attraktive und sichere Wegeverbindung zur Verfügung zu stellen.

Zielsetzung:

Im Vorfeld einer künftigen Bahnverbindung vom Wissenschafts- und Technologiepark in das Wohngebiet Waldhäuser-Ost soll wechselseitig die schnelle und sichere Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gewährleistet werden. Dazu zählt die entsprechende Ertüchtigung der Kreuzung Nordring/ Waldhäuser Straße sowie der Bau eines Fuß- und Radweges entlang der Waldhäuser Straße bis zur Einmündung in den Berliner Ring. Zudem soll auch die Fußverkehrsverbindung in den Stadtteil Wanne verbessert werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Konkretere Planungen für die Maßnahme liegen nicht vor.



Abb.108: Luftbild Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße

Maßnahme 7.2.: Abbruch des Gebäudebestandes und Neubau

Standort:

Der gewerbliche Bereich zwischen Sportanlage Holderfeld und Wohnquartier Schafbrühl wird im Osten vom Berliner Ring, im Westen von der Waldhäuser Straße abgegrenzt.

Eigentümer:

Die Fläche wird geteilt durch die Straße Vogelbeerweg, Flst.Nr. 9123/3 und die öffentlichen Parkplätze Flst.Nr. 9123/2 im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Das südlich liegende Grundstück Flst.Nr. 9130 befindet sich in Privateigentum.

Ausgangssituation:

Das einzige Gewerbegebiet in Waldhäuser-Ost stellt eine wichtige Ergänzung der Nahversorgung (Tübinger Markthalle, Tankstelle, Gastronomie) und sonstigen Dienstleistern mit einer guten Bausubstanz dar. Lediglich die Gastronomiezeile südlich der Tankstelle am zweiten Stadtteileingang wird geprägt von einer schlechten Bausubstanz und einem für den Standort unangemessenem Erscheinungsbild (eingeschossige Bauten mit schlechten, teilweise provisorisch anmutenden Fassaden).

Zielsetzung:

Im Rahmen der Sanierung wird eine bauliche Neuordnung des Bereichs südlich der Tankstelle angestrebt, der seiner Bedeutung für die räumliche und gestalterische Ausbildung der Stadtteileinfahrt gerecht wird. Gleichzeitig soll die Grundstücksausnutzung verbessert werden. Denkbar ist die Unterbringung höherwertiger Gastronomie im EG-Bereich sowie zusätzlicher, gewerblich nutzbarer Flächen in den Obergeschossen.



Abb.109: Gastronomiezeile südlich der Tankstelle

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Maßnahme 7.3.: Neuordnung im Zuge des Baus der Regionalstadtbahn

Standort:

Straße Vogelbeerweg und Parkierungsanlage westlich der Tübinger Markthalle

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Im Zuge der Planung der Regionalstadtbahn ist optional auch eine Unterbringung der Bahnabstellanlage auf den öffentlichen Parkplätzen westlich der Tübinger Markthalle angedacht. Geplant sind die Ausbildung der Straße Vogelbeerweg als Stichstraße vom Berliner Ring sowie die Reduzierung der Anzahl öffentlicher Stellplätze. Damit entfällt die bisherige Buswendeschleife Berliner Ring/Waldhäuser Straße. Südlich der Reitanlage soll die Endhaltestelle liegen, an deren westlichem Ende eine Fußwegverbindung vom Berliner Ring zum Bahnsteig geplant ist (Stand Frühjahr 2018).

Zielsetzung:

Der Bereich soll als Entwicklungsstandort für die Realisierung der Regionalstadtbahn vorgehalten werden. Konzeptbausteine für die Planung sind u.a. die Schaffung von Fuß- und Radwegen über die Gleistrasse zur Sportanlage Holderfeld und zur Waldhäuser Straße und weiter nach Waldhausen sowie die Neukonzipierung einer Buswendemöglichkeit. Falls die Abstellanlage an einem anderen Standort kommt, könnte dieser Bereich als Flächenpotenzial für ergänzende Bebauung untersucht und genutzt werden.



Abb.110: Regionalstadtbahnhaltestelle Rotdornweg mit Zugabstellfläche westlich Vogelbeerweg (Variante), Stand 17.05.2017 (Quelle: Planungsgemeinschaft Regional-Stadtbahn Neckar-Alb Mailänder Consult GmbH / Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Karlsruhe)

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität, die nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung ist. Weitere konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die Flächendisponibilität ist bis auf einen kleinen Eingriff in die Fläche der Reitsportanlage gegeben. Weitere evtl. notwendige Schritte sind nach einer Entscheidung bzgl. der Regionalstadtbahn zu treffen. Im Herbst 2018 startet die öffentliche Information (stadtweit) zum Projekt und den Trassen auf Tübinger Stadtgebiet.

Maßnahmenbereich 8.0 Sportanlage Holderfeld

Maßnahme 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche

Standort:

Sportanlage Holderfeld, zwischen den beiden Kunstrasenplätzen (Waldhäuser Straße 148)

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen, übertragen an den SSC Tübingen
Vereinsheim Flst.Nr. 9110/1: Erbbaurecht; Flst.Nr. 9110
(beide Kunstrasenplätze und Rasenfläche): Grundstücks-
mietvertrag Dauer 25 Jahre (abgeschlossen 2010)

Ausgangssituation:

Zwischen den beiden Kunstrasenplätzen befindet sich eine Rasenfläche, die aktuell teilweise für Freizeitzwecke, teilweise für Trainingszwecke genutzt wird. Die Fläche ist jedoch wenig ausgelastet, die Nutzung sollte optimiert werden. Gleichzeitig besteht ein steigender Bedarf an Bewegungsangeboten für Seniorinnen und Senioren und an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder, Jugendliche und Familien. Konkrete Ideen zur Aufwertung und Neugestaltung liegen bisher nicht vor.

Zielsetzung:

Durch eine Gestaltung der Aktiv- und Bewegungsfläche soll den Sportleitlinien Tübingens Rechnung getragen werden. Dort heißt es: „Tübingen fördert ein breit gefächertes Sport- und Bewegungsangebot für alle Lebensalter und Bevölkerungsgruppen“ (Leitlinien Sport, S. 24). Eine Aufwertung und Gestaltung der Fläche, z.B. mit Fitnessgeräten oder Freizeitangeboten wie Boule, Beachvolleyball o.ä., soll die Begegnung und den Austausch von Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedenen Alters ermöglichen und allen Altersgruppen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Durch die Attraktivierung der Fläche in Verbindung mit den Maßnahmen im Umfeld soll ein ansprechendes Freizeitareal für alle Generationen entstehen. Der SSC Tübingen muss bei der Entwicklung der Maßnahme intensiv beteiligt werden, um auch seine Bedarfe einbringen zu können, da auch die Fläche per Grundstücksmietvertrag übertragen ist und der SSC diese Fläche auch weiterhin als Rasentrainings-

fläche nutzen möchte.

Es muss im Zuge der Maßnahme garantiert sein, dass die Fläche für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Im Zuge der Planungen müssen auch die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen festgelegt werden. Darüber hinaus sorgt eine Beteiligung Interessierter bei der Planung und ggfs. auch beim Bau dafür, dass dort Angebote und Geräte entstehen können, die auch aus dem Stadtteil heraus gewünscht werden.

Dies trägt dazu bei, dass die neu gestaltete Fläche später gut genutzt wird. Auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Unterkunft für Geflüchtete sollen gezielt angesprochen und mit geeigneten Methoden beteiligt werden. Die Umgestaltung soll auch als Chance genutzt werden, ggf. Angebote zur Umweltbildung im Bereich Holderfeld zu machen und nachhaltig Möglichkeiten zur Information zu integrieren. Dabei soll u.a. die Initiative „Bunte Wiese“ beteiligt werden, die sich als Ziel gesetzt hat, die Artenvielfalt auf öffentlichen Grünflächen zu erhöhen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet und Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Maßnahme ist förderfähig im Rahmen der „Sozialen Stadt“.



Abb.111: Kartenausschnitt der Sportanlage Holderfeld - Standort öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche (Quelle: Fachabteilung Schule und Sport, Universitätsstadt Tübingen)

Maßnahme 8.2.: Neuordnung und Neugestaltung des Eingangsbereichs zur Sportanlage Holderfeld (Zufahrt und Parkierung)

Standort:

Sportanlage Holderfeld im Norden des Untersuchungsgebietes, Eingangsbereich von der Waldhäuser Straße kommend, nördlich des Gebäudes Waldhäuser Straße 142

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen, Teilbereich übertragen an den SSC Tübingen (Zuweg/Fußweg zum Vereinsgelände).

Ausgangssituation:

Aktuell ist die Eingangssituation an der Sportanlage am Holderfeld unübersichtlich, ungeordnet und erscheint provisorisch. Die vorhandenen Flächen werden nicht effizient genutzt. Der geschotterte, nicht befestigte Platz im Eingangsbereich hat keine eingezeichneten Parkflächen, so dass oft ungeordnet und flächenintensiv geparkt wird. Bei schlechtem Wetter führt das Befahren zu Verschmutzungen an Fahrzeugen und Kleidung. Auch der Zugang zur Sportanlage ist bisher über einen Fußweg gestaltet, der schlecht beleuchtet und auf beiden Seiten von ungeordnetem und wenig gepflegtem Grün gesäumt wird. Direkt an den Platz angrenzend befindet sich die Anschlussunterbringung für Geflüchtete. Auch für diese Gebäude sowie für die angrenzenden Tennisplätze der TSG Tübingen/des SV03 Tübingen, Post SV und TC Tübingen wird der Platz zum Parken genutzt. Der Einzugsbereich des Areals geht über den Stadtteil hinaus. Daher ist die Nutzungsfrequenz entsprechend hoch. Im momentanen Zustand wird der Parkplatz den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer weder quantitativ noch qualitativ gerecht. Konkrete Ideen zur Ausgestaltung liegen bisher noch nicht vor.

Zielsetzung:

Im Zuge der geplanten Aufwertung des Angebots an Sport-, Aktiv- und Bewegungsflächen (siehe Maßnahmen 8.1, 8.3, 8.4, 8.5) soll der Eingangsbereich als Visitenkarte des gesamten Sport- und Bewegungsareals aufgewertet



Abb. 112: Eingangsbereich der Sportanlage Holderfeld

werden (attraktive und barrierefreie Gestaltung, verbesserte Orientierung und Sicherheit, wettersichere Beläge, Beleuchtung etc.). Durch eine genauere Untersuchung und Planung für die Fläche soll der Eingangsbereich funktional und gestalterisch gewinnen. Es soll ein Parkierungskonzept erstellt werden. Zu prüfen ist, ob weitere Parkplätze bei Bedarf ggf. auch entlang der Waldhäuser Straße entstehen können. Auch über Sitzgelegenheiten oder Aufenthaltsmöglichkeiten kann nachgedacht werden, da in diesem Bereich viel Hol- und Bringverkehr stattfindet. Neben einer Einbindung des SSC Tübingen sollen auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Anschlussunterbringung sowie die Nutzerinnen und Nutzer der Tennisplätze eingebunden werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet und Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ förderfähig.

Maßnahme 8.3.: Ausbau des Fußwegs entlang der Waldorfschule

Standort:

Beginnend an der Waldorfschule, vom Berliner Ring/Rotdornweg kommend Richtung Norden bis zu den Sportplätzen, Verlauf westlich der Waldorfschule

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der Fußweg vom Rotdornweg entlang der Waldorfschule, dem Waldorfkindergarten und dem Kleingartenverein wird aktuell von vielen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen genutzt, die auf kürzestem Weg vom Stadtteil zum Holderfeld kommen wollen. Dieser Weg ist aber bisher nicht an allen Stellen befestigt, nicht beleuchtet und von ungeordnetem Grün umgeben. Durch diese Rahmenbedingungen entsteht ein Gefühl von Unsicherheit, vor allem in der Dämmerung. Im südlichen Teil des Weges wird ein etwas breiterer Teil der Fläche für Parkierung genutzt, allerdings unbefestigt, nicht flächeneffizient und ungeordnet. Dem Weg kommt als Teil der geplanten Mobilitätsachse von der Winkelwiese über das Einkaufszentrum und den Ort für alle Generationen bis hin zum Holderfeld eine große Bedeutung zu. Konkrete Überlegungen zur Ausgestaltung liegen noch nicht vor.

Zielsetzung:

Im Zuge der geplanten Aufwertung des Angebots an Sport-, Aktiv- und Bewegungsflächen (siehe Maßnahmen 8.1, 8.2, 8.4, 8.5) und der damit einhergehenden erhöhten Zahl an Nutzerinnen und Nutzern soll der Weg als Streckenabschnitt der geplanten Mobilitätsachse für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer gestärkt und aufgewertet werden. Dies soll mittels eines deutlich markierten Zugangs sowie attraktiver, benutzerfreundlicher Gestaltung mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten, Schaffung von verbesserter Orientierung und Sicherheit, wettersicheren Belägen und ausreichender Beleuchtung geschehen. Bei der Neugestaltung des Wegs kann bereits das Thema „Sport“ aufgegriffen werden, ggfs. durch Elemente, die zur Bewegung anregen. Neben der Einbindung von Interessierten in die Planung ist es wichtig, die Angrenzer – Waldorfschule mit Kindergarten sowie Kleingartenverein – hinzuzuziehen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet und Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der „Sozialen Stadt“ förderfähig.



Abb. 113: Luftbild Fußweg Waldorfschule - Holderfeld

Maßnahme 8.4.: Neubau Kalthalle

Standort:

Im südlichen Teil der Sportanlage Holderfeld, im Bereich der Tennisplätze und nord-östlich der Anschlussunterbringung für Geflüchtete an der Waldhäuser Straße.

Eigentümer: Universitätsstadt Tübingen, Plätze per Mietvertrag an TC Tübingen, TSG Tübingen, SV 03 Tübingen und Post SV Tübingen übertragen.

Ausgangssituation:

Die vier Tennisplätze werden von der TSG Tübingen, dem SV 03 Tübingen, dem Post-SV und dem TC Tübingen betrieben. Die Nutzungsintensität hat in den vergangenen Jahren jedoch deutlich abgenommen, so dass zwei Plätze freigegeben werden. In der Folge haben sich die vier Sportvereine darüber geeinigt, dass sie künftig diese zwei Plätze nutzen werden. Außerdem gibt es in der Tübinger Nordstadt aktuell einen Fehlbedarf im Hinblick auf Hallenzeiten für den Sportunterricht. Auch der Hochschul- und Vereinssport sowie vereinsungebundene Sport- und Freizeitgruppen/-anbieter haben bisher nicht gedeckten Platzbedarf, um ihre Sportangebote durchführen zu können.

Zielsetzung:

Der Bau einer Kalthalle soll dem Fehlbedarf für Sportunterricht und Vereinszeiten sowie freien Nutzergruppen entgegenwirken und eine Nutzung im Rahmen eines attraktiven Sport- und Freizeitareals ermöglichen. Außerhalb der Unterrichts- und Trainingszeiten kann die Halle ggfs. durch den Stadtteil genutzt werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme wird nicht mit Mitteln aus der „Sozialen Stadt“ gefördert, da hier vorrangige Fachförderungen greifen. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Im Idealfall soll der Bau der Kalthalle bis Ende 2019 fertiggestellt sein. Das bereits von der Fachabteilung „Schule und Sport“ formulierte Anforderungsprofil hat als Grundlage für eine

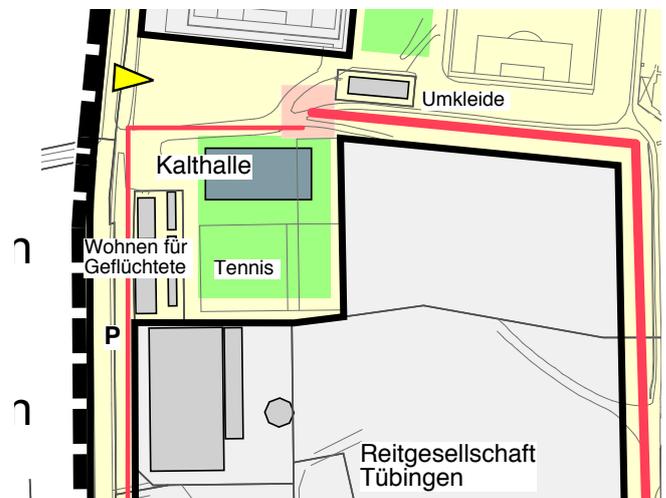


Abb. 114: Kartenausschnitt mit dem Standort für die Kalthalle (Quelle: Stadtgrundkarte, Bearbeitung durch Plangungsgruppe KPS)

Kostenschätzung und die darauf aufbauende Ausführungsplanung gedient. Geplant ist eine Größe von 22m*45m*7m (reine Sportfläche ohne Nebenflächen). Zusätzlich ist jeweils ein Raum für Geräte sowie für Reinigungsgeräte/Material vorgesehen. Als Umkleidemöglichkeit könnte das in der direkten Nachbarschaft gelegene Vereinsheim des SSC Tübingen genutzt werden. Daher bekommt die barrierefreie und befestigte Gestaltung des Eingangsbereichs noch einmal gesteigerte Bedeutung. Geplant ist es, Montag bis Freitag von 8 bis 17 Uhr den Bedarf der Schulen aus dem Gebiet zu decken (Ganztagsschulbetrieb). Ab 17 Uhr sollen die ansässigen Vereine Gelegenheit haben, die Halle zu nutzen. An darüber hinaus verfügbaren freien Zeiten sollen Freizeitgruppen aus dem Quartier die Möglichkeit zur Nutzung der Kalthalle bekommen.

Maßnahme 8.5.: Erneuerung des Kunstrasenbelags

Standort:

Sportanlage Holderfeld; östlicher, frei zugänglicher Sportplatz

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen, Flst.Nr. 9110 (beide Kunstrasenplätze und Rasenfläche): Grundstücksmietvertrag Dauer 25 Jahre (abgeschlossen 2010) übertragen an den SSC Tübingen

Ausgangssituation:

Der Kunstrasenplatz ist öffentlich zugänglich und wird neben der Nutzung durch den SSC auch von Sportgruppen und Freizeitsportlerinnen und Freizeitsportlern genutzt. Der Kunstrasen ist aktuell in schlechtem Zustand und bedarf einer Aufwertung.

Zielsetzung:

Der öffentlich zugängliche Kunstrasenplatz soll erneuert und wieder in guten Zustand versetzt werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme wird nicht mit Mitteln der „Sozialen Stadt“ gefördert, sondern soll aus dem städtischen Haushalt unterstützt durch Fachförderungen finanziert werden. Eine Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Nach Absprache mit dem SSC Tübingen und der stadtweiten Planung der Sanierung betroffener Kunstrasenplätze wird der Kunstrasenplatz am Holderfeld erneuert. Im Rahmen eines Gutachtens wird derzeit die Sanierungsreihenfolge aller Kunstrasenplätze im Stadtgebiet ermittelt und priorisiert. Bei der Umsetzung ist der zukünftige Umgang mit Verwahrlosung, Vermüllung und Vandalismus zu beachten (ggf. Bau eines Zaunes).



Abb. 115: Kartenausschnitt mit dem Kunstrasenplatz der Sportanlage Holderfeld (Quelle: Fachabteilung Schule und Sport, Universitätsstadt Tübingen)

Maßnahmenbereich 9.0 Stadtteileingang

Maßnahme 9.1.: Rückbau der Stadtteileinfahrt

Standort:

Berliner Ring, zwischen Nordring und Einkaufszentrum

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der Südast des Berliner Rings vom Nordring bis zur Einmündung in die Ringstraße bildet die südliche Stadtteileinfahrt Waldhäuser-Ost. Die Straße liegt im Einschnitt und wird von dichten Baum- und Buschbeständen eingefasst. Prägend aus der Perspektive der Verkehrsteilnehmenden sind die Flächen der Straßenkreuzung und des Straßenraums mit ihren weitläufigen, asphaltierten Flächen sowie dem Blick auf die Grünkulissen. Die Einfahrt in den bedeutenden Wohnstadtteil Waldhäuser-Ost wird lediglich durch ein kleines Hinweisschild signalisiert.

Zielsetzung:

Ziel ist die räumliche und gestalterische Ausbildung des Stadtteileingangs Waldhäuser-Ost. Dazu gehören der Rückbau der Kreuzung, die Reduzierung der Fahrbahnenflächen auf das für eine störungsfreie und verkehrssichere Abwicklung des Einmündungsverkehrs erforderliche Maß sowie die Gewinnung von Bauflächen für Wohnungsbau und Nichtwohnnutzungen. Der Stadtteil Waldhäuser-Ost soll bereits ab dem Nordring räumlich sicht- und erfahrbar werden.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist mit der Priorität 2 gekennzeichnet und soll mittelfristig realisiert werden. Als Ordnungsmaßnahme ist sie im Rahmen der „Sozialen Stadt“ förderfähig. Konkrete konzeptionelle Überlegungen liegen nicht vor. Insbesondere die Gewinnung und Abgrenzung von Bauflächen sollen als Baustein im Rahmenplan Waldhäuser-Ost entwickelt werden. Der Standort bietet das umfangreichste Potenzial an baulichen Entwicklungsflächen in Waldhäuser-Ost. Dabei sind die artenreiche Grünstruktur und weitere ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Ein Großteil der betroffenen Flächen ist im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Geprüft werden soll die Möglichkeit einer Einbeziehung von Grundstücksflächen des Landes

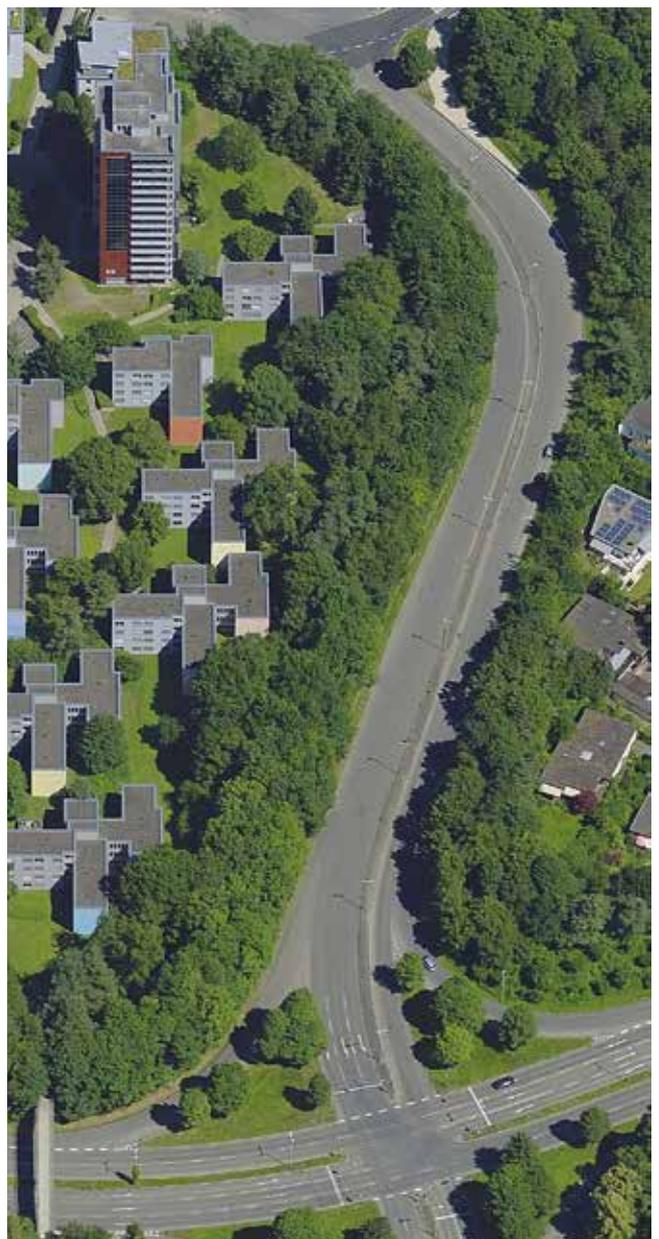


Abb. 116: Luftaufnahme der Verbindung zwischen Berliner Ring und Nordring

Baden-Württemberg im Bereich des Studierendendorfes. Neben einer baulichen Ausprägung sollen auch weitere gestalterische und landschaftliche Maßnahmen zur Ausbildung des Stadtteileingangs geprüft werden.

Maßnahme 9.2.: Städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation durch Bebauung

Standort:

Kreuzungsbereich Nordring/Berliner Ring

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen (Fläche östlich der Straße);
Studierendenwerk/Land Baden-Württemberg (Fläche
westlich der Straße)

Ausgangssituation:

Von der autobahnähnlich ausgebauten Kreuzung Nordring/Im Schönblick/Berliner Ring zweigt der Berliner Ring als Stadtteileinfahrt in das Untersuchungsgebiet ab. Das östlich angrenzende Wohnquartier Falkenweg und das westlich angrenzende Studierendendorf werden durch die Topografie und üppige straßenbegleitende Baum- und Buschbestände verdeckt, Waldhäuser-Ost ist als baulich-räumliche Siedlungsstruktur nicht sichtbar. Die Kreuzung bietet nur über die Hinweisbeschilderung Orientierung, der Straßenast des Berliner Rings wird nicht mit der Funktion der Stadtteilzufahrt und damit des Stadtteileingangs identifiziert.

Prägend aus der Perspektive der Verkehrsteilnehmenden ist der überbreite Straßenraum mit seinen weitläufigen, asphaltierten Flächen, der Zustand der Fahrbahn ist überwiegend schlecht. Für das aktuelle Verkehrsaufkommen sind sowohl die Straßenkreuzung als auch der Straßenraum des Berliner Rings überdimensioniert. Erhebliche Flächeneinsparungen zugunsten der Unterbringung nicht-verkehrlicher Nutzungen sind möglich.

Parallel zur Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt“ sollen im Untersuchungsgebiet Flächenpotenziale ermittelt und im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe) geprüft werden (siehe Maßnahmen 1.2, 4.2, 6.2). Die Untersuchungsergebnisse sollen als Baustein in ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtteil (Rahmenplan) eingehen. Die o.g. Flächen werden als Bestandteil dieser Untersuchung vorgeschlagen.



Abb. 117: Kreuzung Berliner Ring/Nordring

Zielsetzung:

Zusammen mit dem Umbau der Straßeneinmündung (siehe Maßnahme 2.4) soll der Einmündungsbereich als repräsentativer Stadtteileingang baulich-räumlich gefasst werden. Denkbar ist eine Wohnbebauung, aber auch die Unterbringung von gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen zumindest in den unteren Geschossen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ nicht förderfähig und soll außerhalb der Sanierungsmaßnahme und zeitlich parallel zum Förderzeitraum entwickelt werden. Konkrete konzeptionelle Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor. Die städtischen Grundstücksflächen sind verfügbar. Umfang der Bebauung und Höhenentwicklung der Gebäude (Zahl der Vollgeschosse) sind im Rahmen der Erarbeitung des o.g. städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu prüfen. Zu beachten ist der Eingriff in ggf. ökologisch wertvolle Grünstrukturen sowie die eingeschränkte Disponibilität der Flächen (Land Baden-Württemberg).

Maßnahmenbereich 10.0 Zentraler Bereich innerhalb des Berliner Rings

Maßnahme 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen und Plätzen

Standort:

Alle Flächen innerhalb des Berliner Rings

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen, private Eigentümer und Eigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen

Ausgangssituation:

Der zentrale Bereich innerhalb des Berliner Rings weist weitläufige private Grünflächen, vor allem auf den Parkierungsanlagen auf, die nur in wenigen Fällen von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Auf öffentliche Grünflächen wurde bei der städtebaulichen Konzeption des Wohngebiets weitgehend verzichtet. Damit wird die Lebendigkeit in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt, wohnungsnaher Treffpunkte und Kommunikationsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner fehlen weitgehend. Hinzu treten Probleme bei der Pflege der mittlerweile stellenweise durch Bäume, Hecken und Büsche zugewucherten Grünflächen. Schließlich wirken viele der privaten Spielplätze verwahrlost und wenig genutzt.

Das netzartige, wenig differenzierte Wegenetz erschwert die Orientierung, vielfach weisen die Wege Mängel im Bereich der Barrierefreiheit, Sicherheit und Beleuchtung/Helligkeit auf, Ruhepunkte für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen gibt es nicht. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Wege für eine gleichzeitige Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zu schmal. Teilweise liegen Wegeverbindungen auf privaten Grundstücken, was zu Problemen hinsichtlich der Zuständigkeit für die Pflege und Verbesserung führt.

Zielsetzung:

In einem ersten Schritt gilt es, eine Gesamtkonzeption für die Grün-, Frei- und Wegeflächen als Teil eines Rahmenplans für Waldhäuser-Ost zu entwickeln. Zu einem wichtigen Element innerhalb dieses Maßnahmenbereichs soll – als Teil eines Mobilitätskonzepts – eine zentrale, barrierefreie Nord-Süd-Wegeachse für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer werden. Zielpunkte im Süden sind das Einkaufszentrum und die Bushaltestellen mit Weiterführung der Achse durch



Abb. 118: Fußweg innerhalb des Berliner Rings

das Studierendendorf über die bestehende Brücke über den Nordring in den angrenzenden Stadtteil. Im Norden sollen das Sportgelände Holderfeld und die Bushaltestelle bei der Waldorfschule gut zu erreichen sein. Unmittelbar angebunden werden sollen die städtischen Einrichtungen Hallenbad Nord, Grundschule und der geplante Ort der Generationen (Maßnahmenbereich 1.0). Begleitende öffentliche Flächen und Plätze, ausgebildet teils als Ruhepunkte (u.a. Sitzmöglichkeiten), teils als Aktivitätszonen (u.a. Spielpunkte für alle Altersgruppen), sollen zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des inneren Bereichs, zu seiner Belebung und zur Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Eine enge Kooperation der verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Planung und Umsetzung sind zwingende Realisierungsvoraussetzungen. Die Wegeflächen sind nur zum Teil in städtischer Hand und damit nur teilweise disponibel. Auf Basis der o. g. Gesamtkonzeption wird ein Modellprojekt auf einem ausgesuchten Grundstück vorgeschlagen.

Maßnahme 10.2.: Energetische Gebäudesanierung und ggf. barrierefreie Anpassung

Standort:

Alle Flächen innerhalb des Berliner Rings

Eigentümer:

Private Eigentümer und Eigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen

Ausgangssituation:

Ein Großteil des Gebäude- und Wohnungsbestands im Maßnahmenbereich entspricht hinsichtlich des Zustands der Bausubstanz (Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit) und der Modernisierungsanstrengungen, insbesondere bei der energetischen Sanierung, noch der Entstehungszeit. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass dem jedoch veränderte Bedarfe entgegenstehen: Barrierefreiheit für (ältere) Menschen mit Mobilitätseinschränkung, Pflege-Wohngemeinschaften, kleine Wohnungen für Paare oder alleinstehende Personen oder bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. junge Familien). Auch im Hinblick auf bezahlbares Wohnen (Verringerung der Nebenkosten) und Umweltfreundlichkeit (Verringerung der notwendigen Heizleistung) ist eine energetische Sanierung von Relevanz. Demnach besteht an dieser Stelle Handlungsbedarf.

Zielsetzung:

Im Rahmen der Sanierung wird auf die „Demografiefestigkeit“ des Gebiets und eine nachhaltige Energieeinsparung abgezielt, d.h. Herstellung von Barrierefreiheit bzw. -armut in Gebäuden und Wohnungen sowie die Anpassung der Gebäude an die geltenden Energieeinsparungsstandards. Vorrangig sollen die Gebäude- und Wohnungseigentümer/innen über die Fördermöglichkeiten sowie über städtische Beratungsangebote (u.a. Erstellung von Modernisierungsgutachten, Wohnberatung, energetische Beratung, Nennung geeigneter Ansprechpersonen) gezielt informiert werden.



Abb. 119: Wohnhochhäuser innerhalb des Berliner Rings

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung. Für umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (vor allem Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude und in den Wohnungen, energetische Sanierung) können ggfs. Fördermittel beantragt werden. Über die Höhe der Förderung muss im Einzelfall entschieden werden. Der sanierungsbedingte Mehraufwand von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist in festgesetzten Sanierungsgebieten steuerlich abschreibungsfähig. Diese steuerlichen Vergünstigungen bieten allen Gebäude- und Wohnungseigentümer/innen im Sanierungsgebiet Anreize für eine Mitwirkungsbereitschaft.

Maßnahme 10.3

Querungen Berliner Ring

Standort:

Berliner Ring

Eigentümer:

Universitätsstadt Tübingen

Ausgangssituation:

Der Berliner Ring mit seinem breiten Straßenraum und den vor allem zum inneren Bereich hin fehlenden begleitenden Gehwegen stellt eine räumliche Barriere für Fußgängerinnen und Fußgänger dar (siehe Maßnahme 2.2). Darüber hinaus fehlen Querungshilfen (ggf. ampelgesteuert), die ein Überqueren der Straße ohne große Umwege erlauben.

Zielsetzung:

Im Rahmen der in Maßnahme 10.1 genannten Gesamtkonzeption für die Grün-, Frei- und Wegeflächen soll ergänzend geprüft werden, wo zusätzliche Querungshilfen über den Berliner Ring gebaut werden sollten und könnten. Besonders zu beachten sind Zielpunkte mit großem Nutzerandrang (z.B. Hallenbad, Markthalle) sowie die Bushaltestellen am Berliner Ring.



Abb. 120: Berliner Ring beim Parkplatz des Hallenbads Nord

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Die Maßnahme ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ förderfähig. Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität, sie ist Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Konkrete Überlegungen für die Maßnahme liegen nicht vor.

Maßnahmenbereich 11.0 Tropenlinik

Maßnahme 11.1.

Sanierung und Umnutzung des Klinikaltbaus zu Seniorenwohnungen

Standort:

Zwischen der Straße im Rotbad und der Paul-Lechler-Straße, südwestlich des Untersuchungsgebiets (ca. 1,2km Luftlinie Entfernung)

Eigentümer:

Verein Difäm - Deutsches Institut für Ärztliche Mission e. V.

Ausgangssituation:

Eine kurzfristige Realisierung eines umfangreicheren Wohnangebotes für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf (ggfs. kombiniert mit ambulanter Pflege oder haushaltsnahen Diensten) ist in Waldhäuser-Ost nicht möglich, da hierfür zunächst umfassende Planungen und Bautätigkeiten notwendig werden. Der große Bedarf an entsprechenden Wohnungen soll deshalb in einer ersten Stufe auf dem Gelände der Tropenlinik gedeckt werden.

Die Tropenlinik wurde im Laufe ihrer 100-jährigen Geschichte vielfach umgebaut, erweitert und saniert. Dies führte zu erheblichen Brüchen im äußeren Erscheinungsbild. Aufgrund dieser Brüche wurde das Gebäude nicht in die Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude soll dennoch als stadtbildprägendes Gebäude erhalten werden. Mit dem Bau eines neuen Krankenhauses wurde die Nutzung des Altbaus als Krankenhaus obsolet. Das Haus weist einen schlechten baulichen Zustand auf, es entspricht u. a. nicht mehr den aktuellen Brandschutzbestimmungen. Eine Nachnutzung ist daher nur unter erheblichen wirtschaftlichen Anstrengungen möglich. Das Gebäude ist nur dann wirtschaftlich tragfähig und zukunftsfähig, wenn es gelingt, attraktive Wohnungen einzurichten. Seitens des Investors sind die Möglichkeit der Inanspruchnahme der steuerlichen Abzugsfähigkeit von sanierungsrelevanten Kosten sowie die Überlassung des Grundstücks auf Erbpachtbasis mit einer Laufzeit von 30 Jahren unverzichtbare Bausteine der Finanzierung.



Abb. 121: Vorentwurf Wohnpark Lechler Höhe Tübingen Ansicht Süd, Stand 02.03.2018 (Quelle: TTK GmbH & Co. KG Weinbrenner.single.arabzadeh, Bad Saulgau)

Zielsetzung:

Konkrete Planungen eines Investors sehen die Sanierung und die Umnutzung des zu erhaltenden Klinikaltbaus zu einem Wohnhaus mit 43 altengerechten Wohnungen mit haushaltsnahen Diensten mit insgesamt 2.800 m² Wohnfläche vor. Bei den Wohnungen handelt es sich um insgesamt 35 Zwei-Zimmer-Wohnungen, sechs Ein-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Drei-Zimmer-Wohnungen. Als weitere Maßnahme (unabhängig von der Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost) ist die Errichtung eines Hospizgebäudes oberhalb des Parkhauses geplant.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Der Baubeginn soll Ende 2018 nach Vorliegen des Sanierungssatzungsbeschlusses sein. Zu später zu realisierenden Projekten für eine ähnliche Zielgruppe in Waldhäuser-Ost besteht keine Konkurrenz, da ein vergleichbares Angebot dort mangels entsprechend großer Potentialflächen für ergänzende Bebauung nicht möglich ist. Darüber hinaus entsteht auch finanziell keine Konkurrenz, da keine Fördermittel für diese Maßnahme eingesetzt werden. Für das Vorhaben besteht ein Bebauungsplan.

Maßnahmenbereich 12.0 nicht-investive Maßnahmen

Maßnahme 12.1.: nicht-investive Maßnahmen

Standort:

im gesamten Untersuchungsgebiet

Eigentümer:

Verschiedene, da der Maßnahmenbereich das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst (je nach Umsetzungsort der nicht-investiven Maßnahmen).

Ausgangssituation:

Im Prozess ist deutlich geworden, dass viele Verbesserungen im Stadtteil durch nicht-investive Maßnahmen erreicht werden können. Zudem erfordern einige investive Maßnahmen eine nicht-investive Ergänzung, um Planungs- und Umsetzungsphase erfolgreich gestalten zu können. Besonderer Bedarf für nicht-investive Projekte besteht in den Bereichen der generations- und zielgruppenübergreifenden Treffpunkte und Angebote, Seniorinnen und Senioren, Familien, Kinder und Jugendliche sowie Schulen.

Nicht-intensive Maßnahmen

Zielsetzung:

Vor allem in der Begleitung baulicher Maßnahmen sind nicht-investive Maßnahmen zur Sicherstellung eines transparenten und kontinuierlichen Informationsflusses sowie letztlich zur Herstellung der Akzeptanz für die baulichen Maßnahmen entscheidend. Ziel der nicht-investiven Maßnahmen ist die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, die Motivation neuer Zielgruppen und Menschen für ein Engagement im Stadtteil zu gewinnen. Dies kann bspw. durch die aktive Beteiligung an der Planung und Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. durch Planungswerkstätten, Bau-Aktionen, Pflanz-Aktionen etc.) erreicht werden.

Ein gut geeignetes Mittel zur erfolgreichen Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen ist ein Verfügungsfonds, aus dem Mikro-Projekte finanziert werden können. Engagierte aus dem Stadtteil könnten so kleinteilige und niederschwellige Unterstützung für ihre Ideen erhalten – ein Quartiersmanagement könnte unterstützen und begleiten (siehe folgende Maßnahme). Zur Entscheidung über



Abb. 122: Aktivierende Beteiligungsveranstaltung in Waldhäuser-Ost

die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds könnten Schlüsselpersonen und Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils berufen werden, so dass bereits auf dieser Ebene eine enge Einbindung der Bürgerschaft erreicht wird.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Eine Umsetzung soll zeitnah und kontinuierlich erfolgen. Um finanzielle Mittel für diese nicht-investiven Maßnahmen und den dazugehörigen Verfügungsfonds zur Verfügung stellen zu können, sollen beim Land Baden-Württemberg Fördermittel der so genannten „nicht-investiven Städtebauförderung“ (NIS) beantragt werden. Projekte könnten beispielsweise sein: Unterstützung Wohnungstausch, Ausbau des Reparaturcafés und des Projekts Gepäckträger, Nachbarschaftshilfe WHO, „JuFo unterwegs“, Schulungsangebote in Erziehungsfragen etc..

Maßnahme 12.2.: Quartiersmanagement

Standort:

im gesamten Untersuchungsgebiet

Eigentümer:

Verantwortlichkeit: Universitätsstadt Tübingen (ggfs. Vergabe an einen Dienstleister)

Ausgangssituation:

Es gibt schon zahlreiche Akteure und vielfältige Angebote im Stadtteil – leider dringen jedoch nicht alle Angebote zu den Bewohnerinnen und Bewohnern durch. Dies führt dazu, dass es einerseits viele Angebote gibt, die teilweise wenig genutzt werden. Auf der anderen Seite gibt es jedoch einen Bedarf, der mangels umfassender Information über die Möglichkeiten im Stadtteil nicht gedeckt werden kann. Da Kommunikation im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung besonders zentral ist, gilt es, hier frühzeitig anzusetzen und eine Lösung anzubieten. Dies ist besonders wichtig für den Erfolg und die Akzeptanz der investiven Maßnahmen im Gebiet.

Zielsetzung:

Ein bewährtes Instrument der Städtebauförderung ist das Quartiersmanagement, welches die Akteure im Gebiet dabei unterstützt, Projekte für das Gemeinwesen umzusetzen. Darüber hinaus wird durch entsprechende Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sichergestellt, dass die Projekte und Aktionen im Projektgebiet bekannt werden.

Durch das Quartiersmanagement sollen Informationsfluss, imagefördernde Maßnahmen und gute Begleitung der investiven Maßnahmen sowie die Rückkopplung in Stadtverwaltung und Politik erreicht werden. In Waldhäuser-Ost ist besonders zentral, dass sich ein Quartiersmanagement gut in die bestehenden Strukturen und Tätigkeiten von Stadtteiltreff und Stadtteilsozialarbeit einfügt. Synergieeffekte und Kooperation sind wichtig, gleichzeitig muss durch abgegrenzte Aufgabenverteilung Klarheit im Hinblick auf Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten geschaffen werden. Das Quartiersmanagement soll in einem eigens für diesen Zweck eingerichteten Quartiersbüro im Stadtteil präsent und ansprechbar sein (siehe Maßnahme 3.2). Geplant ist eine Verortung dieses Büros im Einkaufszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft



Abb. 123: Aktivierende Beteiligungsveranstaltung in Waldhäuser-Ost

zu Stadtteilsozialarbeit und Stadtteiltreff. Weiterer Aufgabenschwerpunkt des Quartiersmanagements sollte in der Betreuung des Verfügungsfonds liegen, der es Engagierten aus dem Stadtteil ermöglicht, eigene Kleinprojekte umzusetzen. Neben der administrativen Umsetzung ist hier auch eine Begleitung und Anleitung Interessierter nötig. Hinzu kommt die Aktivierung bisher wenig im Stadtteil sichtbarer Gruppen.

Projektstand/Umsetzung/Förderfähigkeit:

Diese Maßnahme ist mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Eine Umsetzung soll zeitnah und kontinuierlich erfolgen. Im nächsten Schritt sind die Aufgaben und Abgrenzungen in Verbindung mit der Stadtteilsozialarbeit zu definieren. Hilfestellung dabei bietet die Ausführung zum Quartiersmanagement in Kapitel sechs dieses Berichts. Es wird empfohlen, so zeitnah wie möglich eine Ansprechperson im Stadtteil zu installieren, um den im Zuge der Beteiligung aufgebauten „Draht in den Stadtteil“ wieder aufzunehmen und frühzeitig Präsenz und Ansprechbarkeit vor Ort zu zeigen. Dazu braucht es eine zeitnahe Besetzung der Stelle (intern oder extern) sowie eine Person mit breitem Fähigkeitsspektrum zur Bewältigung der komplexen und umfassenden Aufgaben (weitere Ausführungen in Kapitel 6).

5.4. Integrierter Handlungsfelder-, Ziele-, Maßnahmen- und Indikatorenkatalog

Das Quartiersmanagement sowie nicht-investive Maßnahmen begleiten jede investive Maßnahme und wirken daher, mehr oder weniger direkt, auch auf die Erreichung der hier formulierten Ziele. Sie werden dann explizit genannt, wenn sie zu einem Ziel in besonderem Maße

beitragen, sind aber auch bei den übrigen Zielen mitgemeint. Grundlage vieler der hier aufgeführten Maßnahmen ist das städtebauliche Gesamtkonzept, das zu Beginn der Umsetzungsphase erstellt wird.

Handlungsfeld I – Einkaufen, Nahversorgung und Gewerbe			
Ziele	Ziel I.1: Nahversorgungsangebot durch publikumswirksame Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen sichern und ausbauen; Stadtteilidentität schaffen	Ziel I.2: Nahversorgungszentren stärken: Einkaufszentrum inkl. Außenflächen und Zugängen sowie Umfeld Vogelbeerweg städtebaulich, funktionell und gestalterisch aufwerten	Ziel I.3: Wohnortnahes Arbeitsplatzangebot verbessern: Entwicklung der Gebietsfunktion „gewerbliche Nutzung“ in Waldhäuser-Ost
Maßnahmen	<p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 7.2.: Abbruch Gebäudebestand für Neubau (ggfs. gewerbliche Nutzungen)</p>	<p>M 1.3.: barrierefreie Anbindung an die Stadtteilmitte</p> <p>M 2.1.: Neugestaltung öffentlicher Flächen und Sicherung Parkierung</p> <p>M 2.2.: Neugestaltung, Reduzierung Fahrbahn, Ergänzung Gehweg</p> <p>M 2.3.: Umgestaltung/Aufwertung Umfeld Ahornweg, Unterführung zum Bussardweg</p> <p>M 2.4.: Neuordnung Einmündungsbereich/Reduzierung Verkehrsfläche</p> <p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 7.1.: Neugestaltung Kreuzung Nordring/ Waldhäuserstraße inkl. anschließendem Straßenabschnitt</p> <p>M 7.3.: [...] Verbesserung Fußwegeverbindungen</p> <p>M 10.1: Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wege, Plätze</p> <p>M 10.3.: Querungen Berliner Ring</p>	<p>M 7.2.: Abbruch Gebäudebestand für Neubau (ggfs. gewerbliche Nutzungen)</p> <p>M 9.1.: Rückbau Stadtteileinfahrt</p> <p>M 9.2.: städtebauliche Aufwertung Eingangssituation</p> <p>M 2.7.: Bau Fußgängerbrücke über den Nordring im Zuge des Regionalstadtbahnbaus</p>
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklungs- und ggfs. Marketingkonzept der Standorte ■ Annahme/Nutzung durch Bewohnerschaft ■ Mischung verschiedener Branchen und Angebote ■ Anzahl und Ausrichtung der in den Nahversorgungsschwerpunkten vertretenen Anbieter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aktivitäten, Aktionen, Veranstaltungen im Umfeld der Nahversorgungsschwerpunkte ■ aufgewertete und gestaltete Plätze, Wege und Freiflächen im Umfeld ■ Qualität der Zugänge zu den Nahversorgungsschwerpunkten (zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Auto, mit dem Bus) ■ Querungsmöglichkeiten über den Berliner Ring ■ Reduzierte Verkehrsfläche in qm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identifikation potentieller Flächen für ergänzendes Gewerbe ■ neu angesiedeltes Gewerbe im Stadtteil ■ Gewerbekonzept Waldhäuser-Ost (ggfs. auf Basis des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts)

Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Befragung von Schlüsselpersonen, Bewohnerschaft, Verantwortlichen ■ Analyse der Angebots- und Anbieterpalette ■ Analyse der Entwicklung der Gewerbeflächen (Umfang, Verortung, Angebot) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Analyse der Anzahl, des Umfangs und der inhaltlichen Ausrichtung von Aktionen/Veranstaltungen in den Nahversorgungsschwerpunkten oder deren Umfeld ■ Analyse der Anzahl und des Umfangs der Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung des Umfelds ■ Erhebung der Querungsmöglichkeiten über den Berliner Ring (Anzahl, Qualität) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Analyse der Entwicklung der Gewerbeflächen (Umfang, Verortung, Angebot) ■ Anzahl und Branche der Gewerbebetriebe ■ Analyse der identifizierten Flächenpotentiale ■ Dokumentenanalyse (z.B. Einzelhandelskonzept) ■ Befragung Betriebe
-----------------	---	--	---

Tabelle 13: Handlungsfeld I - Einkaufen, Nahversorgung und Gewerbe: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld II – Wohnen			
Ziele	<p>Ziel I.1: Nahversorgungsangebot durch publikumswirksame Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen sichern und ausbauen; Stadtteilidentität schaffen</p>	<p>Ziel II.2: Sicherung und Ausbau des preiswerten Wohnungsangebots, insbesondere für Familien, Ältere, Menschen mit geringem Einkommen; Erhalt der ausgeglichenen, gemischten Bewohnerstruktur</p>	<p>Ziel II.3: (älteren) Menschen mit Unterstützungsbedarf das Verbleiben im Stadtteil in unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen (Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Pflege-WGs, Servicewohnen)</p>
Maßnahmen	<p>M 1.2.: Modernisierung Bestand und Neubau von Wohnungen M 10.2.: Energetische Gebäudesanierung und ggfs. barrierefreie Anpassung</p>	<p>Städtebauliches Gesamtkonzept/ Untersuchung der Potenziale M 2.5.: städtebauliche Aufwertung Einmündungsbereich M 2.6.: bauliche Ergänzung – Wohnen M 4.2.: Neuordnung Schulparkplatz, mögliche Entwicklungsflächen M 6.2.: mögliche Entwicklungsfläche Wohnen M 9.2.: städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation</p>	<p>M 1.1.: Neubau Seniorenwohnungen, Wohncafé, Multifunktionsraum M 7.2.: Abbruch Gebäudebestand für Neubau (ggfs. gewerbliche Nutzungen) M 11.1.: Sanierung und Umnutzung des Klinikaltbaus zu Seniorenwohnungen M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen M 12.2.: Quartiersmanagement</p>
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl und Umfang der durchgeführten Modernisierungen ■ Energieeinsparungen und Kostenersparnisse im Unterhalt ■ Anzahl der barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen/ Gebäude ■ Image/Erscheinungsbild 	<ul style="list-style-type: none"> ■ identifizierte und als für Wohnbebauung geeignet bewertete Flächenpotentiale ■ Anzahl, Größe, Miet-/Kaufpreise, Ausstattung der neu geschaffenen Wohneinheiten ■ Verortung der neuen Gebäude und Einbettung in den Stadtteil (städtebaulich, funktional) ■ Sozialstruktur (Alter, Einkommen etc.) ■ Wohnungsmix 	<ul style="list-style-type: none"> ■ realisierte Wohnmöglichkeiten für (ältere) Menschen mit Unterstützungsbedarf (Anzahl, Umfang, Verortung, Einbettung ins Quartier) ■ Konzeption zu neuen Wohnformen in Waldhäuser-Ost (Inhalt, Beteiligung verschiedener Gruppen, Umsetzung) ■ nicht-investive Projekte zur Unterstützung des Verbleibs von (älteren) Menschen mit Unterstützungsbedarf im Stadtteil ■ Nutzung der Wohnmöglichkeiten durch Betroffene

Handlungsfeld II – Wohnen			
Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Trägern der Modernisierungsmaßnahmen sowie Mieterinnen und Mietern, Schlüsselpersonen ■ Dokumenten- und Datenanalysen ■ Befragungen/Gespräche zur Einschätzung der Außenwirkung des Stadtteils 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Trägern der Baumaßnahmen, Schlüsselpersonen, Nachbarn, Bewohnerschaft ■ Dokumentenanalysen ■ Datenanalysen, Vergleich mit den Sozialstrukturdaten von 2015/2017 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Trägern der Baumaßnahmen und Betreibern/Anbietern, Nutzerinnen und Nutzern ■ Dokumentenanalysen, z.B. der Konzeption ■ Untersuchung der realisierten Wohnmöglichkeiten ■ Untersuchung der nicht-investiven Projekte

Tabelle 14: Handlungsfeld II - Wohnen: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld III – Wohnumfeld – öffentliche und private Räume			
Ziele	<p>Ziel I.1: Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen als Begegnungs-, Freizeit- und Erholungsflächen für alle Generationen verbessern; ökologische Aufwertung</p>	<p>Ziel II.2: Aufwertung und Vernetzung öffentlicher und privater Spielflächen; Verbesserung der Nutzbarkeit; gleichzeitig Abgrenzungen und Nutzungsrechte deutlich machen</p>	<p>Ziel II.3: Fuß- und Radwegenetz funktionell und gestalterisch verbessern (Quartiere verbinden, Trennwirkung Berliner Ring auflösen, Querungen erleichtern, Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern)</p>
Maßnahmen	<p>Städtebauliches Gesamtkonzept</p> <p>M 4.1.: Aufwertung des Freireichs am Jugendforum</p> <p>M 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen</p> <p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen, Plätzen</p>	<p>M 1.1.: Neubau Kinderhaus, Wohncafé, Multifunktionsraum, Seniorenwohnungen</p> <p>M 2.3.: Umgestaltung/Aufwertung Unterführung zum Bussardweg/Winkelwiese, Haltestelle Ahornweg</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen, Plätzen</p>	<p>M 1.3.: barrierefreie Anbindung an die Stadtteilmitte</p> <p>M 2.1.: Neugestaltung öffentlicher Flächen: Reduzierung Fahrbahn, Verkehrsberuhigung, niveaugleiche Querung</p> <p>M 2.2.: Neugestaltung, Reduzierung Fahrbahn, Neubau Gehweg auf der Ostseite</p> <p>M 2.3.: Umgestaltung/Aufwertung Unterführung zum Bussardweg, Haltestelle Ahornweg</p> <p>M 2.4.: Neuordnung Einmündungsbereich, Reduzierung Verkehrsfläche</p> <p>M 2.7.: Bau einer Fußgängerbrücke über den Nordring im Zuge des Regionalstadtbahnbaus</p> <p>M 5.3.: Aufwertung Fußweg und Unterführung</p> <p>M 8.3.: Ausbau des Fußwegs entlang der Waldorfschule</p> <p>M 7.1.: Neugestaltung Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und anschließendem Straßenabschnitt</p> <p>M. 7.3.: [...] Verbesserung der Fußwegeverbindungen</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen, Plätzen</p> <p>M 10.3.: Querungen Berliner Ring</p>

Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ öffentliche nutzbare Flächen (Anzahl, Größe, Qualität, Nutzungsintensität, ökologische Qualität/Funktionen) ■ Bewertung der Flächen durch die Bewohnerschaft ■ Begegnung von unterschiedlichen Gruppen auf den Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inhalte des zu erarbeitenden Freiflächenkonzepts ■ Aktivierung der betroffenen Mieterinnen und Mieter ■ geschaffene Kleinkinderspielplätze (Verortung, Ausstattung, Nutzung, Beteiligung der Kinder und Eltern) bzw. Spiel- und bewegungspunkte ■ Qualität der privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ aufgewertete Fuß- und Radwegeverbindungen (Anzahl, Umfang der Aufwertung, Verortung, Verknüpfung zu zentralen Orten, Einbettung in das Fuß- und Radwegenetz) ■ Nutzung der Verbindungen durch die Bewohnerschaft ■ Bewertung der Verbindungen durch die Bewohnerschaft ■ verbesserte Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren ■ verbesserte Erreichbarkeit zentraler Orte im Untersuchungsgebiet ■ verbesserte Verbindung zu benachbarten Stadtteilen
Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und der Bewohnerschaft ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und der Bewohnerschaft ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Analyse aktivierter und beteiligter Personen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und der Bewohnerschaft, Bürgerbefragung ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil (Häufigkeit, Streckenwahl, ggfs. Tageszeit der Fahrradnutzungen)

Tabelle 15: Handlungsfeld III - Wohnumfeld - öffentliche und private Räume: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld IV – Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte			
Ziele	Ziel IV.1: Aufhebung von funktionellen und gestalterischen Barrieren, Verbesserung der Orientierung und Sicherheit	Ziel IV.2: Konzepte für Parkierung und Mobilität überprüfen, entwickeln, verbessern	Ziel IV.3: Ausbildung einer ablesbaren, attraktiven Stadtteilmitte und eines funktionalen und ansprechenden Stadtteileingangs
Maßnahmen	<p>M 2.1.: Neugestaltung der öffentlichen Flächen</p> <p>M 2.2.: Neugestaltung, Reduzierung der Fahrbahn, Bau eines Gehwegs</p> <p>M 2.3.: Umgestaltung/Aufwertung Unterführung zum Bussardweg, Haltestelle Ahornweg</p> <p>M 2.4.: Neuordnung Einmündungsbereich, Reduzierung Verkehrsfläche</p> <p>M 2.7.: Bau einer Fußgängerbrücke über den Nordring im Zuge des Regionalstadtbahnbaus</p> <p>M 7.1.: Neugestaltung Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und anschließendem Straßenabschnitt</p> <p>M. 7.3.: [...] Verbesserung der Fußwegeverbindungen</p> <p>M 10.3.: Querungen Berliner Ring</p>	<p>Städtebauliches Gesamtkonzept</p> <p>M 2.1.: Neugestaltung der öffentlichen Flächen (mit Sicherung der Parkierung)</p> <p>M 2.2.: Neugestaltung, Reduzierung der Fahrbahn</p> <p>M 2.4.: Neuordnung Einmündungsbereich, Reduzierung Verkehrsfläche</p> <p>M 4.1.: Neuordnung Schulparkplatz</p> <p>M 7.1.: Neugestaltung Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und anschließendem Straßenabschnitt</p> <p>M 7.3.: [...] Neuordnung Parkierung</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>	<p>M 2.1.: Neugestaltung der öffentlichen Flächen</p> <p>M 2.2.: Neugestaltung, Reduzierung der Fahrbahn, Bau eines Gehwegs</p> <p>M 2.3.: Umgestaltung/Aufwertung Unterführung zum Bussardweg, Haltestelle Ahornweg</p> <p>M 2.4.: Neuordnung Einmündungsbereich, Reduzierung Verkehrsfläche</p> <p>M 2.5.: städtebauliche Aufwertung Einmündungsbereich</p> <p>M 9.1.: Rückbau Stadtteileinfahrt</p> <p>M 9.2.: städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation</p>

Handlungsfeld IV – Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte			
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ bauliche Maßnahmen (Anzahl, Umfang, Verortung, Verknüpfung zu zentralen Orten, Einbettung in das Straßennetz) ■ Nutzung und Bewertung der Verbindungen durch die Verkehrsteilnehmenden ■ verbesserte Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren ■ verbesserte Erreichbarkeit zentraler Orte im Untersuchungsgebiet ■ verbesserte Verbindung zu benachbarten Stadtteilen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ unter Einbezug verschiedener Zielgruppen in Kombination mit fachlicher Expertise angefertigtes Konzept für Mobilität und Parkierung ■ ausreichende Parkmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher ■ Sharing/E-Mobilität-Angebote (Umfang, Anzahl, Verortung, Bekanntheit, Nutzungsintensität) ■ Bewertung des Konzepts durch die Bewohnerschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliches-räumliches Konzept zur Neuordnung (Umfang, Inhalte, beteiligte Akteure) ■ Imageverbesserung ■ räumlich gefasste Stadtteilmitte mit hoher Aufenthaltsqualität ■ Verlagerung der Stadtteileinfahrt an den Nordring ■ Bewertung der Neuordnung durch die Nutzerinnen und Nutzer ■ Nutzungsintensität/“Leben“ in der Stadtteilmitte ■ Anbindung zentraler Orte
Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und Verkehrsteilnehmenden ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und Bewohnerschaft ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Beobachtungen bei Treffen zur Erarbeitung des Konzepts 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gespräche mit Projektverantwortlichen, Schlüsselpersonen und Bewohnerschaft ■ Dokumentenanalyse ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ ggfs. Beobachtungen bei Treffen zur Erarbeitung des Konzeptes (je nach Teilnehmerkreis – öffentlich/nicht-öffentlich)

Tabelle 16: Handlungsfeld IV - Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld V – Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur			
Ziele	Ziel V.1: Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln	Ziel V.2: Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur für (ältere) Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf	Ziel V.3: Ausbau von Treffpunkten und Angeboten für Kinder, Jugendliche, Familien; Förderung des Austauschs unterschiedlicher Gruppen
Maßnahmen	<p>M 1.1.: [...] Wohncafé, Multifunktionsraum</p> <p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 4.1.: Aufwertung Freibereich Jugendforum</p> <p>M 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen</p> <p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>	<p>M 1.1.: Abbruch und Neubau Kindertageshaus, Neubau Seniorenwohnungen, Multifunktionsraum, Wohncafé</p> <p>M 1.3.: barrierefreie Anbindung an die Stadtteilmitte</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen, Plätzen</p> <p>M 10.2.: energetische Gebäudesanierung und ggfs. barrierefreie Anpassung</p> <p>M 11.1.: Sanierung und Umnutzung des Klinikaltbaus für seniorengerechtes Wohnen</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M12.2.: Quartiersmanagement</p>	<p>M 1.1.: [...] Multifunktionsraum</p> <p>M 2.3.: Aufwertung Bereich und Unterführung Bussardweg/Winkelwiese</p> <p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 4.1.: Aufwertung des Freibereichs am Jugendforum</p> <p>M 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen an den Römergräbern</p> <p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung von Freiflächen, Wegen, Plätzen</p> <p>M 10.3.: Querungen Berliner Ring</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>

Handlungsfeld V – Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur			
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vernetzung der im Stadtteil aktiven Akteure (Anzahl, Organisation, Koordination, inhaltliche Tiefe) ■ Nutzung und Belebung der Orte für Vernetzung und Austausch ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohncafé (Konzept, Trägerschaft, Nutzung, Angebote) ■ Multifunktionsraum (Konzept, Betrieb, Nutzung, Angebote) ■ Netzwerke und Kooperationen zwischen Akteuren aus dem Seniorenbereich und anderen Akteuren ■ gemeinsame Veranstaltungen/ Angebote verschiedener Träger ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl eingebundener Jugendlicher ■ Anzahl eingebundener Kinder ■ durchgeführte Aktionen (Anzahl, Umfang, Inhalt, Bekanntheit, Nachhaltigkeit) ■ Multifunktionsraum (Konzept, Betrieb, Nutzung, Angebote) ■ Nutzungsintensität Freiflächen: Winkelwiese, Jugendforum, Römergräber, Holderfeld ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) ■ Einbindung Studierende in den Stadtteil (Anzahl, Häufigkeit, Intensität, Nachhaltigkeit) ■ breite Mischung der im Gemeinwesen aktiven Bewohnerinnen und Bewohner (Alter, Wohnort im Gebiet, Geschlecht, Herkunft, Religion, Bildungs- und Einkommensstatus)
	Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse (u.a. Jahresberichte Quartiersmanagement) ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Analyse Anzahl und Vernetzungsgrad der im Stadtteil aktiven Einrichtungen/ Institutionen ■ Beobachtungen im Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Analyse Anzahl und Veranstalter von Angeboten im Multifunktionsraum ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Befragung von Seniorinnen und Senioren

Tabelle 17: Handlungsfeld V - Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld VI – Sport, Freizeit, Bildung			
Ziele	<p>Ziel V.1: Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln</p>	<p>Ziel V.2: Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur für (ältere) Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf</p>	<p>Ziel V.3: Ausbau von Treffpunkten und Angeboten für Kinder, Jugendliche, Familien; Förderung des Austauschs unterschiedlicher Gruppen</p>
Maßnahmen	<p>M 2.3.: Umgestaltung, Aufwertung Bereich Unterführung zum Bussardweg/Winkelwiese und Haltestelle Ahornweg</p> <p>M 4.1.: Aufwertung Freibereich Jugendforum</p> <p>M 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen</p>	<p>M 3.1.: Entwicklungskonzept Einkaufszentrum</p> <p>M 4.1.: Aufwertung Freibereich Jugendforum</p> <p>M 5.2.: Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen</p> <p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p>	<p>M 1.1.: Abbruch und Neubau Kinderhaus mit Multifunktionsraum für das Quartier</p> <p>M 4.3.: mögliche Schulerweiterung Geschwister-Scholl-Schule</p> <p>M 5.1.: Abbruch und Neubau Kinderhaus</p> <p>M 5.2.: Aufwertung Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen</p> <p>M 5.4.: Neubau Grundschule und Sporthalle</p>

Handlungsfeld VI – Sport, Freizeit, Bildung			
Maßnahmen	<p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p> <p>M 8.3.: Ausbau Fußweg entlang der Waldorfschule</p> <p>M 8.4.: Neubau Kalthalle</p> <p>M 8.5.: Erneuerung Kunstrasenbelag</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wege, Plätze</p>	<p>M 8.3.: Ausbau Fußweg entlang der Waldorfschule</p> <p>M 8.4.: Neubau Kalthalle</p> <p>M 8.5.: Erneuerung Kunstrasenbelag</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wege, Plätze</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>	
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ aufgewertete und neu geschaffene Spielmöglichkeiten (Anzahl, Umfang, Beteiligung von Kindern/Jugendlichen, Nutzung, Nachhaltigkeit) ■ eingebundene Kinder/Jugendliche ■ Aktionen/Veranstaltungen zur Beteiligung (Anzahl, Umfang, Inhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ neu geschaffene Angebote (Thema, Zielgruppe, Bekanntheit, Teilnehmerzahl, Veranstalter, Veranstaltungsort, Regelmäßigkeit) ■ Begegnung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen ■ Zugänglichkeit/Barrierefreiheit der Angebote ■ Einbindung/Teilnahme von (älteren) Menschen mit Unterstützungsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl erreichter und eingebundener Eltern und Kinder ■ Multifunktionsraum (Konzept, Betrieb, Nutzung, Angebote) ■ Nutzungsintensität Spielflächen und öffentliche Freiflächen an der Winkelwiese ■ Bedarfe von Grundschule und Geschwister-Scholl-Schule gedeckt
Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Befragung Kinder und Jugendliche ■ Beobachtungen und Begehungen im Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Befragung Teilnehmende und Organisatoren ■ Beobachtungen und Begehungen im Stadtteil ■ Analyse der Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Befragung Eltern ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Analyse Anzahl und Veranstalter von Angeboten im Multifunktionsraum

Tabelle 18: Handlungsfeld VI - Sport, Freizeit, Bildung: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

Handlungsfeld VII – Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration			
Ziele	Ziel VII. 1: Kommunikation im Stadtteil verbessern, digitale Infrastruktur modernisieren	Ziel VII.2: Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen, Bekanntheit bestehender Angebote und Institutionen steigern, Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken	Ziel VII.3: Lebendigkeit in den Stadtteil bringen, sozialen Zusammenhalt/Nachbarschaft fördern
Maßnahmen	<p>M 1.0.: Ort der Generationen</p> <p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wege, Plätze</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>	<p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 4.1.: Aufwertung Freibereich Jugendforum</p> <p>M 6.1.: Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen</p> <p>M 8.1.: Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche</p> <p>M 8.2.: Neuordnung, Neugestaltung Eingangsbereich</p> <p>M 8.3.: Ausbau Fußweg bei der Waldorfschule</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>	<p>M 3.1.: Entwicklungskonzept für das Einkaufszentrum</p> <p>M 3.2.: Einrichtung Quartiersbüro</p> <p>M 10.1.: Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wege, Plätze</p> <p>M 12.1.: nicht-investive Maßnahmen</p> <p>M 12.2.: Quartiersmanagement</p>

Handlungsfeld VII – Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration			
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Qualität technische Infrastruktur ■ Kommunikationskanäle und -plattformen (Anzahl, Angebote, erreichte Personen, Interaktion, Bewertung und Nutzung durch die Bewohnerschaft) ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) ■ Unterstützter Initiativen/Projekte/ Institutionen (Anzahl, Umfang, Themenbereich) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einbettung, Annahme und Aktivität des Quartiersmanagements ■ Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen (Anzahl, Zielgruppe, Umfang, Wirkung) ■ nachbarschaftliche Strukturen (Intensität, beteiligte Personen, Interaktion im Nachbarschaftsnetzwerk)
	Methoden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse (u.a. Jahresberichte Quartiersmanagement) ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Analyse Kommunikationskanäle und -plattformen ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Befragungen von Bewohnerinnen/Bewohnern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentenanalyse (u.a. Jahresberichte Quartiersmanagement) ■ Schlüsselpersonengespräche ■ Analyse Kommunikationskanäle und -plattformen ■ Beobachtungen im Stadtteil ■ Befragungen von Bewohnerinnen/Bewohnern

Tabelle 19: Handlungsfeld VII - Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren

6

6. Empfehlungen für ein Umsetzungskonzept

Städtebaulicher Rahmenplan Waldhäuser-Ost

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts hat sich gezeigt, dass für die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Maßnahmen, die es inhaltlich, zeitlich und kostenmäßig aufeinander abzustimmen gilt, die Erarbeitung eines vertiefenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit den Schwerpunkten Freiraum-Mobilität-bauliche Entwicklung (Städtebaulicher Rahmenplan Waldhäuser-Ost) im Rahmen der Sanierung und/oder parallel dazu unerlässlich ist.

Der Rahmenplan soll dann Grundlage für städtebauliche Wettbewerbe für Einzelmaßnahmen in Waldhäuser-Ost sein. Die Geltungsdauer des Rahmenplans sollte über die Befristung des Förder- bzw. Sanierungsgebiets von ca. 10 Jahren hinaus reichen. Bei Bedarf sollte er fortgeschrieben und an die gesamtstädtischen Entwicklungsziele angepasst werden. Um jedoch Veränderungen bereits vorzubereiten und anzustoßen, sollten einige der Maßnahmen der Priorität 1 – soweit möglich – herausgelöst aus dem übergeordneten Konzept begonnen werden. Wichtig sind für die Bevölkerung kurzfristig sichtbare Projekte.

Beteiligungskonzept

Im Herbst 2018 wird darüber hinaus parallel zur Antragstellung ein Konzept zur Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner während des Umsetzungszeitraums erarbeitet. Ziel ist eine nachhaltige Aktivierung und Einbeziehung der Bewohnerschaft vor Ort, um die Stadtteilentwicklung gemeinsam umzusetzen und ihre Erfolge über den Förderzeitraum hinaus zu sichern. Das Beteiligungskonzept dient dann auch als Richtschnur für das Quartiersmanagement, welches während der Umsetzung u.a. für die Beteiligung und Einbeziehung der Bewohner-

schaft vor Ort verantwortlich sein soll. Auf das Quartiersmanagement wird im folgenden Kapitel (6.1.) genauer eingegangen.

Auch während der Übergangsphase zwischen dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bis zum Beginn der Umsetzungsphase sollte die Kommunikation und Verbindung in das Gebiet aufrechterhalten werden.

Flankierende Förderungen

Im Einzelfall können bauliche Projekte durch flankierende Förderungen unterstützt werden. Zu beachten ist jedoch, dass Fachförderungen Vorrang vor der Städtebauförderung haben und eine Doppelförderung vermieden werden muss. Möglicherweise können flankierende, mit der Städtebauförderung kombinierbare, Förderungen bspw. aus dem Bereich energetische Stadtsanierung

oder digitaler Infrastruktur bei einzelnen Maßnahmen ergänzend hinzugezogen werden. Entscheidungen hierzu müssen anhand konkreter Projekte und ihren Rahmenbedingungen getroffen werden. Flankierende Förderungen aus dem nicht-investivem Bereich werden im folgenden Kapitel, in Kombination mit dem Quartiersmanagement, dargestellt.

6.1. Quartiersmanagement – Ausgangssituation und Handlungsbedarf

Zunächst wird ein kurzer Überblick über Funktion und Aufgaben eines Quartiersmanagements in der „Sozialen Stadt“ gegeben, im Anschluss daran wird dann auch konkret auf eine Umsetzung in Waldhäuser-Ost Bezug genommen.

In die vorliegende Analyse „Quartiersmanagement“ fließen die Ergebnisse der gesamten Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein. Zusätzlich wurden aktuelle programmatische und inhaltliche Vorgaben zur „Sozialen Stadt“ (BMUB), der Statusbericht „Soziale Stadt“ des BMUB/Deutschen Instituts für Urbanistik aus dem Jahr 2014, der Ergebnisbericht zur Zwischenevaluierung der

„Sozialen Stadt“ des BBSR aus dem Jahr 2017 sowie Umsetzungsstrategien aus anderen Städten (z.B. Ludwigsburg, Heidelberg, Esslingen am Neckar) in die Betrachtung mit einbezogen.

Das Quartiersmanagement hat in der „Sozialen Stadt“ eine besondere Bedeutung. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit stellt dazu fest: „Es ist allgemeiner Konsens, dass die Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ in benachteiligten Stadtteilen wesentlich von der Motor-Funktion eines lokalen Quartiersmanagements abhängt“ (vgl. BMUB (Hrsg.): Statusbericht Soziale Stadt 2014).

Ebene und Aufgaben des Quartiersmanagements

Als Aufgaben des Quartiersmanagements innerhalb der „Sozialen Stadt“ wird meist die Bedienung zweier paralleler Stränge bzw. Zielrichtungen beschrieben: Die horizontale Vernetzung auf Stadtteilebene sowie auf Verwaltungsebene (Unterstützung der Projektleitung) und die vertikale Vernetzung zwischen Stadtteil und Verwaltung.

Das Quartiersmanagement soll dafür sorgen, dass die zu realisierenden (baulichen) Maßnahmen gemeinsam mit Schlüsselpersonen sowie Bewohnerinnen und Bewohnern geplant und umgesetzt werden (horizontale Ebene). In einem nächsten Schritt sollen bereits umgesetzte Maß-



Abb. 124: Ebenen des Quartiersmanagements

nahmen nachhaltig ausgestaltet werden. Ferner soll das Quartiersmanagement ein integriertes Handeln der Verwaltung im Sinne des Programms fördern und verschiedene Sichtweisen abfragen. Wichtiger Gelingensfaktor ist die fachbereichsübergreifende Steuerung innerhalb der Verwaltung, bei der das Quartiersmanagement – je nach Ausgestaltung des Konzeptes – die Projektleitung unterstützen kann (horizontale Ebene). Bei der Kommunikation in den Stadtteil hinein soll es als eine Art „Transmissions-

riemen“ zwischen der Bevölkerung, der Politik und der Verwaltung fungieren (vertikale Ebene). Dabei sollen die Potenziale des Stadtteils mit Hilfe professioneller Unterstützung der Partnerinnen und Partner vor Ort weiter nutzbar gemacht werden. Nur wenn alle wichtigen internen und externen Partnerinnen und Partner eingebunden und aufeinander abgestimmt sind, können zielführende Maßnahmen im Gebiet initiiert und begleitet werden.



Abb. 125: Aufgaben des Quartiersmanagements

Vor dem Hintergrund des Ziels der nachhaltigen Ausgestaltung der entwickelten Maßnahmen wäre die Gesamtzieleerreichung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ohne die Installation eines Quartiersmanagements stark gefährdet. Vor allem, da im Beteiligungsprozess immer wieder deutlich wurde, wie dringend ein Kümmerer benötigt wird, bei dem die Fäden im Stadtteil zusammenlaufen. Bei der Umsetzung und Weiterentwicklung der Maßnahmen ist es wichtig, gesamtstädtische Konzepte und Planungen – wie in Kapitel 1 erläutert – in die Strategie einzubinden. Eine weitere zentrale Aufgabe des Quartiersmanagements ist es, die Qualität und Intensität der bereits begonnenen Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes über die gesamte Programmlaufzeit sicherzustellen.

Dem Quartiersmanagement sind viele verschiedene Rollen zugeordnet, aus denen sich in der Folge ein breites Aufgabenspektrum ergibt. Welche Aufgaben letztendlich vom Quartiersmanagement übernommen werden, gestalten die Kommunen selbst aus. Diese sind sowohl von den Bedarfen im Stadtteil als auch von der angestrebten Aufgabenteilung zwischen Verwaltung und Quartiersmanagement abhängig. Zudem sind immer wieder auch Veränderungen möglich, die von den aktuellen politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt sind. Erfahrungsgemäß lassen sich folgende Aufgaben des Quartiersmanagements im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ definieren:

Flankierende Förderungen

Neben der „Anstoß- und Kümmererfunktion“ ist es die zentrale Aufgabe des Quartiersmanagements, flankierende und zusätzliche Fördermöglichkeiten zu identifizieren und gemeinsam mit Partnern aus Stadtverwaltung und Stadtteil zu beantragen. Gebiete, die im Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden, haben hierbei besondere Möglichkeiten, flankierende Partnerprogramme zu beantragen.

„Ein Partnerprogramm ist das ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“. Zur Verbesserung der (Aus-)Bildungs- und Beschäftigungschancen von Frauen und Männern ab 27 Jahren werden in den Programmgebieten der Sozialen Stadt gezielt EU-Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) eingesetzt“ (Quelle: BMUB 2017, Flyer Soziale Stadt).

Darüber hinaus gibt es Fördermöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene, die vor allem auf den Übergang Schule/Beruf abzielen und – wie bereits das geplante Bildungshaus Winkelwiese, wenn auch mit einer Zielgruppe anderen Alters – die Zielsetzung haben, dass Entwicklung, Bildung und Ausbildungsweg von Kindern und Jugendlichen vom Elternhaus entkoppelt werden, um gleiche Chancen für alle zu bieten. Das Modellprogramm „JUGEND STÄRKEN im Quartier“ (Förderung durch den ESF) existiert seit 2014.

„Unterstützt werden junge Menschen bis 26 Jahre in benachteiligten Gebieten beim Einstieg in das Ausbildungs- und Berufsleben“ (Quelle: BMUB 2017, Flyer Soziale Stadt).

Eine weitere flankierende Fördermöglichkeit für das Ge-

biet besteht darüber hinaus durch den „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“:

„Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit stellt für die Jahre 2017 bis 2020 jährlich 200 Millionen für den „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ und 10 Millionen Euro explizit für die modellhafte Förderung ressortübergreifender Maßnahmen in den Quartieren der Sozialen Stadt zur Verfügung“ (Quelle: BMUB 2017, Flyer Soziale Stadt).

Zudem gilt es für ein Quartiersmanagement, auch im Bereich von Stiftungen, Verbänden und auf Landesebene gut vernetzt zu sein, um über dortige Entwicklungen informiert zu sein und ggfs. darauf zu reagieren. Speziell in Baden-Württemberg spielen im Bereich der Quartiersentwicklung und partizipativen Ausgestaltung von Veränderungsprozessen das Ministerium für Soziales und Integration, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, die Regierungspräsidien, der Städtetag mit dem „Gemeinsamen Kommunalen Kompetenzzentrum Quartiersentwicklung“, die Allianz für Beteiligung und viele mehr eine wichtige Rolle. Für die Förderung des Quartiersmanagements und zum Anstoß sowie zur Unterstützung des Engagements der Bewohnerschaft hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2015 ein Förderprogramm für die nicht-investive Städtebauförderung (NIS) ins Leben gerufen. Dieses wird im folgenden Kapitel (6.2.) genau erläutert.

Umsetzung des Quartiersmanagements – Besonderheiten in Waldhäuser-Ost

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) hält in seiner Zwischenevaluation „Soziale Stadt“ fest:

„Die Umsetzungspraxis auf lokaler Ebene unterscheidet sich vielfältig aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (z. B. wegen des Rollen- und Aufgabenverständnisses, der personellen Expertise, Zuständigkeit, Trägerschaft etc.). Trotz aller Unterschiede in den lokalen Ansätzen können folgende Faktoren ausgemacht werden, die wesentlich für eine erfolgreiche Umsetzung sind: eine zentrale,

gute erreichbare Lage des Vor-Ort-Büros, die Qualifikationen/Fähigkeiten der Quartiersmanager sowie deren Entscheidungsbefugnisse und die Unterstützung durch Verwaltung und Politik“ (BBSR 2017, Zwischenevaluation Soziale Stadt).

In Waldhäuser-Ost ist vor allem die gute Abstimmung mit der Stadtteilsozialarbeit, dem Stadtteiltreff und dem Projekt „Caring Community“ von Bedeutung. Ziel muss die Schaffung von Synergien, eine enge Kooperation und die

Generierung von Mehrwert für den Stadtteil sein. Gleichzeitig muss erarbeitet werden, welche Aufgaben welcher Stelle zugeordnet sind. Soll heißen, dass klar sein muss, wo welche Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Pflichten liegen – in klarer Abgrenzung zu den anderen Stellen. Dies ist wichtig, damit keine ungewollten Überschneidungen oder Unklarheiten entstehen. Zentrale Rolle wird die Ausgestaltung der Schnittstellen zwischen den Aufgabebereichen sein.

Auch räumlich soll durch die Einrichtung eines Quartiersbüros im Einkaufszentrum (s. Maßnahme 3.2.) Nähe hergestellt werden. Außerdem soll eine gute Erreichbarkeit und Bekanntheit des Büros – im Sinne des BBSRs (s.o.) und einer erfolgreichen Umsetzung des Quartiersmanagements – erreicht werden. Das Einkaufszentrum wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Alltag häufig frequentiert, durch den Stadtteiltreff ist der Ort bereits als Anlaufstelle auch für Sozial- und Freizeitnutzung bekannt. Zusätzlich zur Präsenz im Stadtteilbüro sollte ein Quartiersmanagement auch weitere Bühnen im Stadtteil bespielen und präsent sein. Das bedeutet konkret, dass bei verschiedenen Festen, Veranstaltungen, Arbeitskreistreffen o.ä. – wenn notwendig und sinnvoll – das Quartiersmanagement vor Ort ist und sich aktiv einbringt (immer in enger Kooperation mit den Akteuren vor Ort). Ein Konzept zur Ausgestaltung des Quartiersmanagements in Waldhäuser-Ost soll ab Herbst 2018 erarbeitet werden und in die Ausschreibung für das Quartiersmanagement einfließen.

In diesem Konzept sollten u.a. die weiteren, vom BBSR genannten, Erfolgsfaktoren Berücksichtigung finden. Vor allem die Verpflichtung einer geeigneten Quartiersmanagerin bzw. eines Quartiersmanagers ist von zentraler Bedeutung – wie schon anhand der Schilderung des breit gefächerten Aufgabenspektrums deutlich wurde: Es werden Kompetenzen in den Bereichen Stadtplanung/-entwicklung, Moderation, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation, Projektkoordination, Kenntnisse der Fördermittellandschaft, Netzwerkarbeit etc. benötigt. Erfahrungen aus anderen, vergleichbaren Projekten und die Einbettung in ein ebenfalls erfahrenes Team sind dabei von Vorteil.

Besonderes Augenmerk in Waldhäuser-Ost gilt der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Das BBSR hält hierzu fest: „Die Öffentlichkeitsarbeit dient der Transparenz und der Information von Stadtteilakteuren vor Ort. Sie bildet somit die Grundlage für weitergehende Handlungsansätze der Aktivierung und Beteiligung“ (BBSR 2017, Zwischenevaluierung Soziale Stadt). In Waldhäuser-Ost wurde im Rahmen der Bestandsanalyse und Beteiligung deutlich, dass in diesem Bereich dringender Handlungsbedarf besteht.

Evaluation und Verstetigung

Bereits von Beginn an sollte im Blick behalten werden, dass die Vor-Ort-Arbeit nachhaltig ausgestaltet wird und regelmäßige Evaluationen und Reflexionen mit ggfs. darauffolgenden Anpassungen stattfinden. Diese Evaluationen können gekoppelt an die Evaluationen und Fortschreibungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder zeitlich versetzt und davon losgelöst stattfinden. Eine Evaluierung hilft dabei, eingesetzte Mittel und Zeit so effizient und effektiv wie möglich im Sinne der Entwicklungsziele zu verwenden.

Grundlage für die Evaluation kann der Integrierte Handlungsfelder-, Maßnahmen-, Ziele- und Indikatorenkatalog (Kapitel 5.4) sein. Auf Basis dieser Darstellung kann die Erreichung der gesteckten Ziele überprüft und ggfs. können neue/veränderte Ziele und Maßnahmen im Rahmen einer Fortschreibung ergänzt werden.

Für die Endphase der Förderung empfiehlt das BBSR:

„Um die Nachhaltigkeit der Investitionen zu sichern, ist eine zeitlich hinreichend bemessene Phase der Nachsorge innerhalb der Laufzeit des Programms vorzusehen. In dieser Phase sollten die Gebietsverantwortlichen der Stadt zusammen mit dem Quartiersmanagement und weiteren beteiligten Akteuren, wie z. B. Stiftungen, sozialen Einrichtungen oder Unternehmen, gewährleisten, dass die Maßnahmen der sozialen Integration, die im Förderzeitraum erfolgreich erprobt worden sind, dauerhaft weitergeführt werden“ (BBSR 2017, Zwischenevaluierung Soziale Stadt).

6.2. Nicht-investive Städtebauförderung (NIS)

Um städtebauliche und sozial-integrative Ziele und Maßnahmen noch besser miteinander zu verknüpfen, stellt das Land Baden-Württemberg nicht-investive Städtebaufördermittel (kurz: NIS) bereit.

„Die Fördermittel dienen dazu, die Wohnqualität und Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Generationengerechtigkeit zu verbessern und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verstärken“ (vgl. VwV NIS Baden-Württemberg 2015).

Eine wichtige Rolle spielen hierbei die Schlüsselpersonen in den Quartieren sowie die Bewohnerinnen und Bewohner, die als Expertinnen und Experten ihres Wohnumfelds benennen können, welche Aktionen und Aktivitäten umgesetzt werden sollten. Intrinsisches Ziel ist es, möglichst viele Synergien zwischen den unterschiedlichen Akteuren/Interessen zu erzeugen und diese langfristig zu erhalten und auszubauen (gutes und kooperativ arbeitendes Netzwerk).

Ein zentraler Einsatzbereich der nicht-investiven Städtebaufördermittel ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds, bzw. Stadtteilbudgets. Durch diesen entsteht die Möglichkeit, durch Mikroprojekte soziale Entwicklungen zu fördern und bauliche Maßnahmen zu flankieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind hier zentrale Zielgruppe, die eigene Ideen für den Stadtteil mittels dieser Förderung umsetzen können. Der Fördermittelgeber formuliert die damit verbundene Zielsetzung wie folgt:

„Ein wesentlicher Zweck besteht darin, die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier und den sozialen Zusammenhalt vor Ort sowie die lokale Wirtschaft zu stärken“ (VwV NIS Baden-Württemberg 2015).

Die Information und Aktivierung der Bewohnerschaft sowie die Begleitung und Betreuung liegt i.d.R. im Zuständigkeitsbereich des Quartiersmanagements. Ein lokales Entscheidungsgremium vergibt die Zuschüsse. Das gemeinsame Entwickeln und Umsetzen eigener Projekte durch die Bewohnerinnen und Bewohner leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Das Stadt-

teilbudget soll eine offene Kultur der Mitbestimmung fördern und sich herauskristallisierende Interessensfelder der Freiwilligkeit (z.B. Eltern-Kind-Gruppen, inklusive Bewegungsangebote, Kreativprojekte) in bestimmten individuellen Gruppen widerspiegeln. Engagierte Freiwillige könnten beispielsweise während des Förderzeitraums, auch im Kontext der nachhaltigen Bewohnerbeteiligung, an einer modularen Weiterbildung zur/zum „Sozialraummoderatorin bzw. Sozialraummoderator“ teilnehmen, um so als speziell qualifizierte Multiplikatoren, „Anstifterinnen und Anstifter“ und als Verantwortungsträgerin oder Verantwortungsträger eines bürgerschaftlichen Engagements auch nachhaltig und langfristig im Quartier zu fungieren und zur Schlüsselperson im Stadtteil zu werden. Weitere Beispiele für Projekte, die über ein Stadtteilbudget gefördert werden können, sind Film- oder Fotoprojekte mit dem Jugendforum, Stadtteilbeste oder Workshops. Auch kulturelle Veranstaltungen sowie Koch-, Bildungs- oder Kunstprojekte sind denkbar.

Wichtig ist, dass die Projekte den o.g. Zielen des Landes Baden-Württemberg und des ISEK entsprechen. In der Umsetzung sind die Bewohnerinnen und Bewohner die Fachleute dafür, welche Angebote und Aktionen ihnen in ihrem Stadtteil fehlen und was sie gestalten möchten. In der „Zwischenevaluation Soziale Stadt“ wird der positive Effekt eines Stadtteilbudgets ebenfalls betont: „Mit der Einrichtung der Verfügungsfonds wurde auf Ebene der Soziale-Stadt-Gebiete für Bewohner, Initiativen und Einrichtungen die Möglichkeit geschaffen, schnell und unbürokratisch kleinteilige Verbesserungen im Stadtteil umzusetzen“ (BBSR 2017, Zwischenevaluation Soziale Stadt).

Um die zahlreichen positiven Effekte auch für Waldhäuser-Ost hervorrufen und nutzen zu können, wird die Einrichtung eines Quartiersmanagements sowie eines Stadtteilbudgets dringend empfohlen.

6.3. Sozialplan nach §180 BauGB

Laut §180 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, bei zu erwartenden, nachteiligen Auswirkungen von (integrierten) städtebaulichen Sanierungs- und/oder Entwicklungsmaßnahmen mit den Betroffenen zu erörtern, welche Möglichkeiten bestehen, um die negativen Auswirkungen zu mildern. Die Ergebnisse dieser Erörterung inkl. Lösungsvorschlägen sind schriftlich in einem Sozialplan festzuhalten.

Das hier vorgelegte und gemeinsam mit den Betroffenen entwickelte integrierte Maßnahmen- und Neuordnungskonzept hat kaum negative Folgen für die Sanierungsbedingten.

Dies ist das Ergebnis der städtebaulichen und sozialplanerischen Bestandsanalyse sowie des Partizipationsprozesses im Gebiet. Die Anwendung des Instruments eines Sozialplanes wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht als notwendig erachtet. Es stehen keine weitreichenden Betriebsverlagerungen oder eine Entmietung des aktuellen Wohnungsbestands an. Ganz im Gegenteil: Neuer Wohnraum wird im Gebiet geschaffen. Die Universitätsstadt Tübingen wird die Betroffenen – falls in dem ein oder anderen Fall doch notwendig – dabei unterstützen (Beratung, Akquise weiterer Programme), die nachteiligen Auswirkungen der Sanierung zu vermeiden oder zu minimieren. Bei umfassenden Modernisierungen ist ggfs. für passenden Ersatzwohnraum (für die betroffenen Zielgruppen) zu sorgen.

Die Strategie und die Maßnahmen fokussieren sich auf den Aufbau/Anpassung der sozialen Infrastruktur und Anpassungen der Gebäude im Bestand sowie die Schaffung einer Stadtteilmitte inkl. attraktivem Stadtteileingang. Auch Grün-, Frei-, Aktiv- und Bewegungsflächen spielen eine große Rolle. Ein Abriss von Wohngebäuden und damit verbundene notwendige Entmietungen sind nicht zu erwarten. In diesem Fall wäre ein gutes Umzugsmanagement sicher zu stellen und auch dafür zu sorgen, dass Menschen mit Unterstützungsbedarf und/oder geringem finanziellen Spielraum wieder adäquaten Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen.

Mit Hilfe eines Quartiersmanagements werden die Betroffenen weiter gehört und bei Bedarf in eine Weiterentwicklung des integrierten Maßnahmen- und Neuordnungskonzepts eingebunden. Zugang zu den verschiedenen Zielgruppen im Gebiet besteht über die Multiplikatorinnen und Multiplikatoren. Zu diesen soll ebenfalls ein enger Kontakt aufrechterhalten werden.

Die Anfertigung und Anwendung eines separaten Sozialplans ist im Rahmen der Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost nach derzeitigem Stand nicht angezeigt.

6.4. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung – Wahl der Verfahrensart, Gebietsabrenzung

Zur Durchführung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ kommen als Rechtsgrundlagen zwei Verfahren in Betracht:

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff BauGB
- Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB

Zu berücksichtigen sind die Ziele der Erneuerung, die städtebauliche Situation, einzelne Maßnahmen und deren Durchführbarkeit zur Erreichung der Ziele sowie die Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise.

6.4.1 Städttebauliche Sanierungsmaßnahmen

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung. Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu

entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des Baugesetzbuches für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach fachlich-sachlicher Abwägung und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle vorgesehen, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Darüber hinaus kann durch die Aussicht auf die Gebietsanierung eine unerwünschte spekulative Grundstückspreisentwicklung eintreten, die eine Regulierung des Grundstücksmarktes erfordert.

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Im Gegenzug findet das Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Zu beachten ist jedoch, dass die Anwendung der erwähnten Vorschriften

auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Verkehrswerte von Grundstücken erhöhen sich erfahrungsgemäß, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

■ **Lage und Struktur des Sanierungsgebiets**

z.B. Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten – trifft auf WHO nicht zu

■ **Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets**

z.B. Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen – trifft auf WHO nicht zu

■ **Erschließungszustand**

z.B. Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc. – trifft auf WHO ggf. zu, wenn eine

entsprechende Entwicklung in WHO im Bereich Einkaufszentrum Berliner Ring 20 zu erwarten ist

■ **Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung** –

kann punktuell auf WHO zutreffen, insbesondere aber auf den Bereich des Einkaufszentrums

■ **Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**

z.B. Entstehung erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten – trifft auf WHO nicht zu

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Diese ist aktuell in WHO nicht geplant.

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

■ Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie § 153 Abs. 5 BauGB (Umlegungsverfahren)

■ Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

■ Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, sofern diese sanierungsbedingt realisiert werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes (Bestandspflege) im Vordergrund der Sanierung steht.

In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere gegeben

■ bei Sanierungszielen, die ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung, Neuordnung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind,

■ bei vornehmlicher Erhaltung und Verbesserung des Bestandes (Bestandspflege, keine erhebliche Gebietsumgestaltung),

■ bei städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Programm „Soziale Stadt“. Hierbei steht die Verknüpfung von sozialplanerischen Maßnahmen mit Projekten der

städttebaulichen Erneuerung zur Zielerreichung im Vordergrund. In der Gesamtschau der Maßnahmen liegt die Gewichtung sowohl auf sozialplanerischen wie auch auf städtebaulichen Maßnahmen.

■ Bei flächenmäßig großen Sanierungsgebieten; bei auf einer Fläche von ca. 87 ha verstreuten städtebaulichen Missständen haben die geplanten Eingriffe eine vergleichsweise geringe Intensität. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine wesentliche Werterhöhung der Grundstücke bewirken.

■ Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens spricht darüber hinaus auch, dass keine nachteiligen Wirkungen für die von der Sanierung Betroffenen zu erwarten sind und dementsprechend auch nach derzeitigem Stand kein Sozialplan nach §180BauGB erforderlich ist.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kommt in Betracht, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes (Bestandspflege) auch unter sozialen Aspekten im Vordergrund der Sanierung steht. Dies trifft auf WHO und den Bereich der Tropenklinik weitgehend zu.

Verfahrenswechsel

Generell ist die Anwendung beider Verfahrensarten zugleich in einem Sanierungsgebiet nicht möglich, d.h. die Entscheidung für eine Verfahrensart ist erforderlich. Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten

Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

6.4.2 Verfahren als Maßnahme der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB

Das Baugesetzbuch eröffnet im Besonderen Städtebaurecht auch die Möglichkeit, ein Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ nach § 171 e BauGB festzulegen – ohne den Erlass einer Sanierungssatzung –, um eine einheitliche und zügige Durchführung der Erneuerungsmaßnahme sicherzustellen. Auch in der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ in der Fassung vom 23.9.2013 wird als allgemeine Zuwendungsvoraussetzung unter Punkt 5.1.2 genannt,

dass eine Festlegung eines Gebietes nach § 171 b bzw. § 171 e BauGB möglich ist.

Bei einer Gebietsfestlegung nach § 171 e BauGB entfallen die Instrumente des besonderen Städtebaurechts (wie unter 6.5.1 beschrieben) sowie die besonderen steuerlichen Möglichkeiten der §§ 7 h und 10 f EStG. Die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts (z.B. Bauleitplanung, Erlass Vorkaufssatzung) können angewendet werden.

6.4.3 Besondere Maßnahmen bei der Umsetzung in WHO

Maßnahme Abbruch und Neubau des Einkaufszentrums Berliner Ring 20

Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen, vor allem bei der Beteiligung der Betroffenen im Gebiet, hat sich der Abbruch und der Neubau des Einkaufszentrums Berliner Ring 20 als eine der wichtigsten und drängendsten Maßnahmen herauskristallisiert. Diese Maßnahme im Verbund mit den korrespondierenden Maßnahmen 2.2, 2.4, 2.5 und 2.6 des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts zielt auf die Schaffung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts entsprechend den Bedürfnissen und der Nachfrage der Bewohner/innen und gleichzeitig eines lebendigen Stadtteilmittelpunkts mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität ab. Die Maßnahme beinhaltet auch den Bau dringend benötigter Wohnungen.

Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung ist die Kooperationsbereitschaft aller Eigentümer/innen, die erst noch geweckt werden muss. Maßnahme 3.1 beinhaltet

deshalb als ersten Schritt die Erstellung eines Entwicklungskonzepts für das EKZ. Darin soll auch die Frage ggf. unter Einschaltung des Gutachterausschusses bzw. eines externen Gutachters beantwortet werden, ob bei der Umsetzung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme (Abbruch und Neubau, ggf. Bau von Wohnungen) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, und ob durch die Aussicht auf die Gebietssanierung eine unerwünschte spekulative Grundstückspreisentwicklung eintreten wird, die eine Regulierung des Grundstücksmarktes erfordert. Bei positiver Beantwortung der Frage kommt ein vereinfachtes Verfahren im Bereich des EKZ und damit für das gesamte Sanierungsgebiet nicht in Betracht (s.o. Verfahrenswechsel).

Maßnahmenbereich 11 Tropenklinik

Für den Klinikaltbau besteht akuter Handlungsbedarf, da die Bausubstanz des Klinikaltbaus erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und weil es einen hohen Bedarf an Wohnungen für (beeinträchtigte) ältere Menschen gibt,

der kurzfristig im Untersuchungsgebiet WHO nicht gedeckt werden kann. Vorgesehen ist die Umwandlung des Klinikaltbaus in hochwertige, seniorengerechte Wohnungen als Maßnahme eines privaten Investors.

6.4.4 Empfehlung für das zu wählende Verfahren

Folgende Strategie/Herangehensweise wird empfohlen:

Die Sanierungsziele und Einzelmaßnahmen mit Priorität 1 sprechen zum jetzigen Stand bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das vereinfachte Verfahren. Aufgrund der dargelegten Situation ist zum Zeitpunkt der Antragstellung jedoch keine eindeutige Empfehlung zur Verfahrenswahl möglich ohne ein vertieftes städtebauliches Gesamtkonzept und ohne eine Entscheidung für das Vorgehen beim Einkaufszentrum samt Umfeld.

Für eine zügige Durchführung der Erneuerung wird deshalb die Festlegung nach § 171 e BauGB empfohlen. Diese liegt im öffentlichen Interesse. Wesentliche Ziele beziehen sich auf den Aus- und Aufbau der sozialen Infrastruktur und die Qualifizierung des öffentlichen Raums. Mit dem Bündel der baulichen Maßnahmen mit Priorität 1 liegt der Schwerpunkt in der Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes. Außerdem handelt es sich beim Großteil dieser Maßnahmen um öffentliche Maßnahmen auf städtischen Grundstücken, für die bislang kein Grunderwerb abzusehen ist. Eine Durchführung dieser Maßnahmen ist mehrheitlich ohne die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts möglich. Für weitergehende Planungen (Qualifizierung Freiraum innerhalb Berliner Ring, verkehrsplanerische Lösungen Berliner Ring, Potenzialflächen für bauliche Entwicklungen) ist das Ergebnis eines vertieften städtebaulichen Gesamtkonzepts abzuwarten. Jedoch können dringliche Maßnahmen im Bereich sozialer Infrastruktur unabhängig von diesem städtebaulichen Gesamtkonzept sofort begonnen werden.

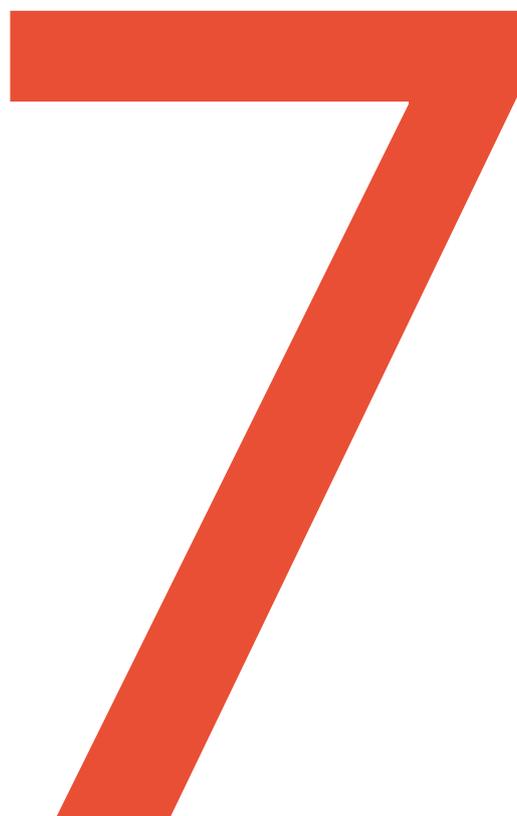
Erst nach Vorliegen des städtebaulichen Gesamtkonzepts und unter Berücksichtigung einer Entscheidung bzgl. der Weiterentwicklung des Einkaufszentrums lassen sich mögliche Bodenwertsteigerungen einschätzen. Falls die Umsetzung einzelner Maßnahmen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) erforderlich macht bzw. auch erhöhte steuerliche Abschreibungen ermöglicht werden sollen, kann zu einem späteren Zeitpunkt für einen noch zu definierenden Bereich ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Für die Verfahrenswahl ist unter den neuen Rahmenbedingungen dann eine vertiefte gutachterliche Stellungnahme notwendig.

Ein Großteil der o.g. Kriterien für die Wahl des vereinfachten Verfahrens trifft auch auf den Bereich der Tropenlinik zu. Fördermittel aus der Sanierung sind zur Finanzierung der Maßnahme nicht erforderlich und sollen deshalb nicht in Anspruch genommen werden. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind aufgrund der besonderen Nutzung des Geländes (Akutkrankenhaus für Innere Medizin mit den Schwerpunkten Altersmedizin, Palliativmedizin und Schmerztherapie sowie Tropen- und Reisemedizin) nicht zu erwarten. Außerdem ist die Maßnahme im bestehenden Planungsrecht und ohne Eingriff in die Bodenordnung umsetzbar – der Fokus liegt hier eindeutig auf Bestandserhaltung. Das Untersuchungsgebiet Tropenlinik soll deshalb zum Zeitpunkt der Antragstellung im Oktober 2018 als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

6.5. Förmliche Festlegung des Fördergebiets - Empfehlung zur Abgrenzung



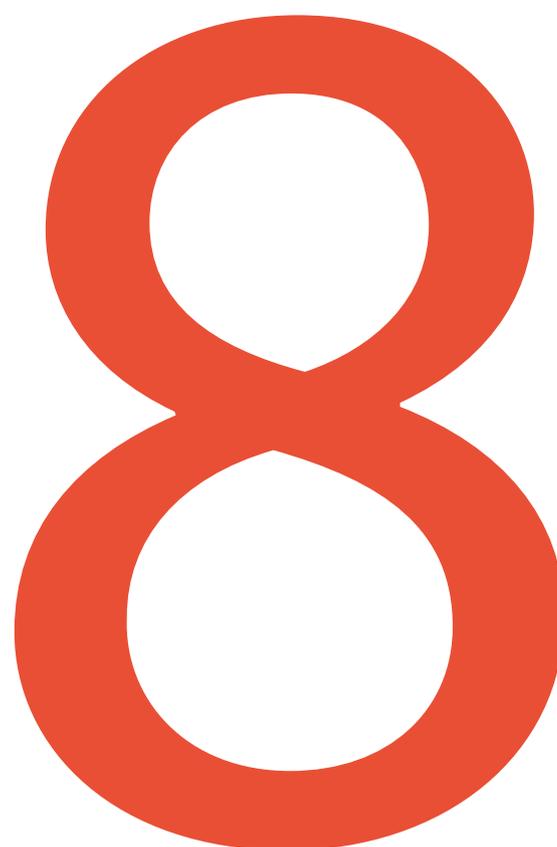
Abb. 126: Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets Waldhäuser-Ost (Quelle: Stadtgrundkarte)



7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

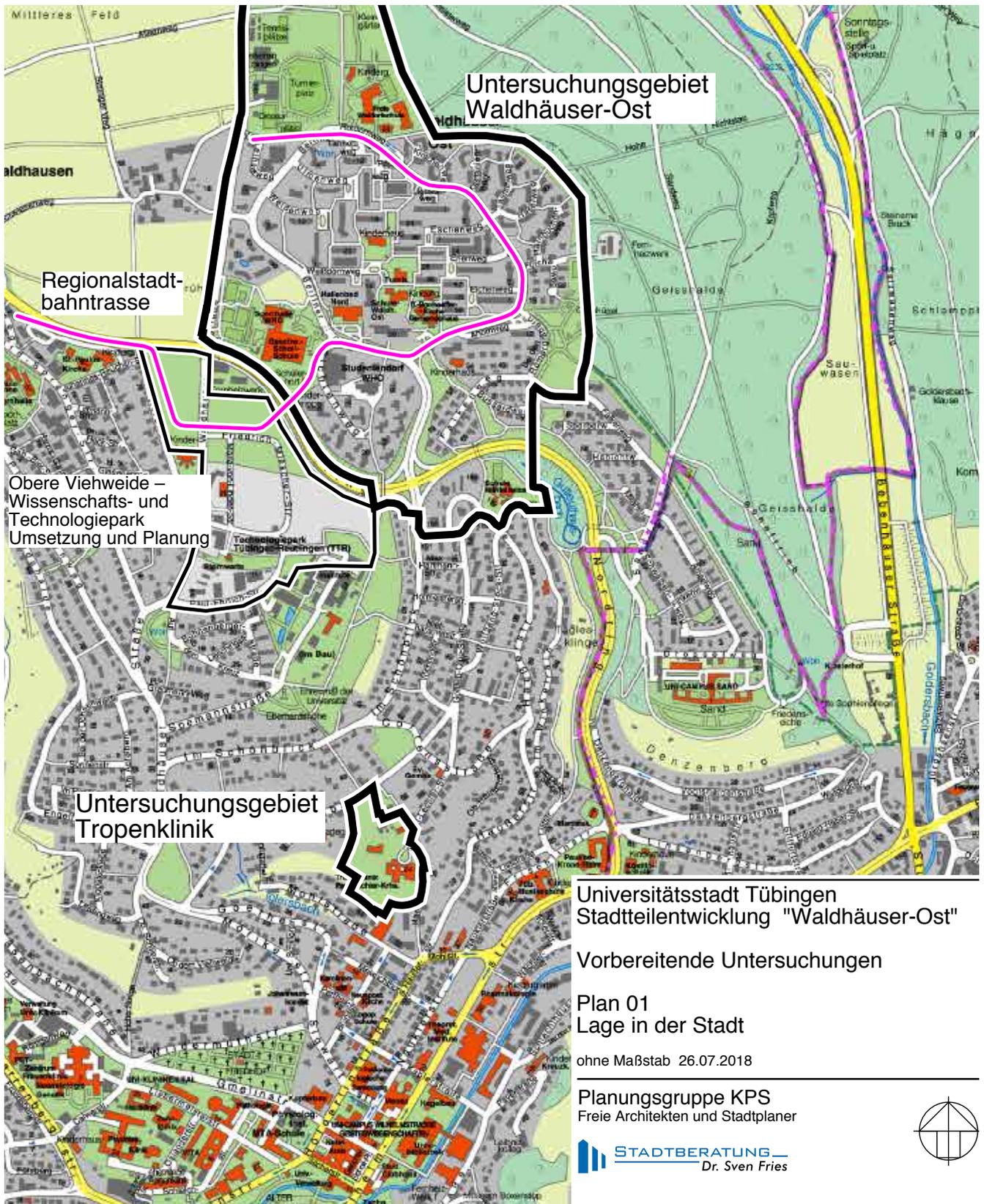
Kostengruppe	Kostenannahme brutto in T€	geschätzte zuwendungsfäh. Kosten in T€
Sanierungsbedingte Ausgaben		
I. Vorbereitende Untersuchungen	100	100
II. Weitere Vorbereitung	340	340
III. Grunderwerb	N.N.	N.N.
IV. Ordnungsmaßnahmen	4.685	4.005
davon Abbruchmaßnahmen	400	400
davon Erschließungsmaßnahmen	2.715	2.360
davon Öffentliche Räume	1.570	1.245
V. Baumaßnahmen	10.135	6.892
davon öffentliche Maßnahmen	9.085	5.842
davon private Maßnahmen	1.050	1.050
VI. Sanierungsträger / Öffentlichkeitsarbeit etc.	1.440	1.360
Summe I. - VI.	16.700	12.697
Sanierungsbedingte Einnahmen		
Einnahmen	0	0
Saldo Ausgaben / Einnahmen	16.700	12.697

Tabelle 20: Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) (Quelle: Fachabteilung Projektentwicklung, Universitätsstadt Tübingen)

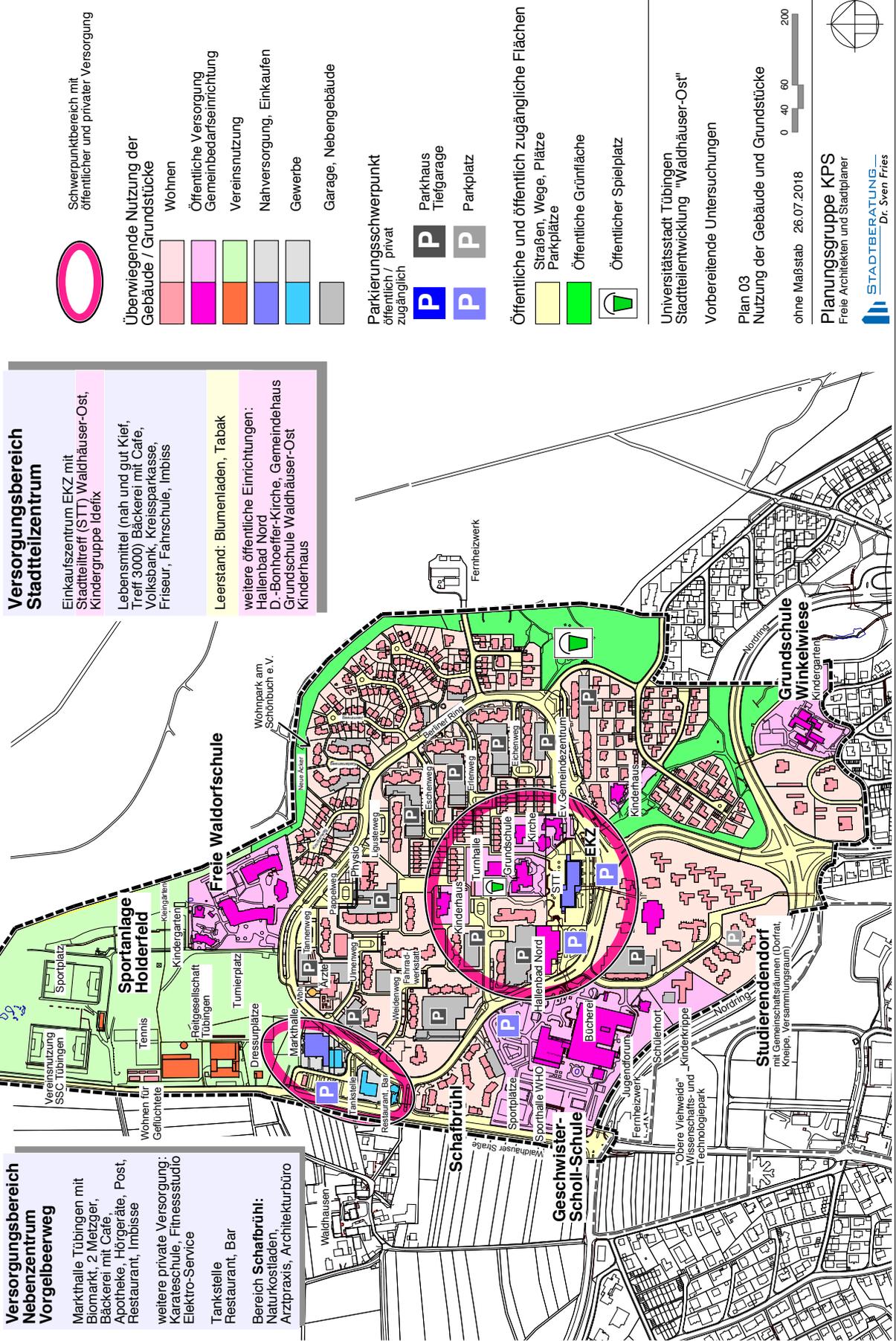


8. Pläne

Lage in der Stadt



Nutzung der Gebäude und Grundstücke



Gebäudezustand



Bereich Reihenhäuser
Die Gebäude werden ganz überwiegend der Stufe 2 zugeordnet, wenige Gebäude weisen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf (Stufe 3 und 4) auf.



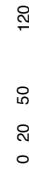
- Stufe 1**
Gute Bausubstanz, umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt äußerlich kein oder nur geringer Maßnahmenbedarf erkennbar
- Stufe 2**
leichte bis mittlere Mängel; Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich erfolgt; weitere Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) erforderlich
- Stufe 3**
mittlere bis erhebliche Mängel; Instandhaltungsmaßnahmen teilweise erfolgt; weitere Instandhaltungs- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Stufe 4**
schwere Mängel; Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erkennbar; grundlegende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Abbruchwürdig
- Der Gebäudebestand der Randbereiche ganz überwiegend der Stufe 2 zugeordnet.

Universitätsstadt Tübingen
Stadtteilentwicklung "Waldhäuser-Ost"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 04.1
Gebäudezustand

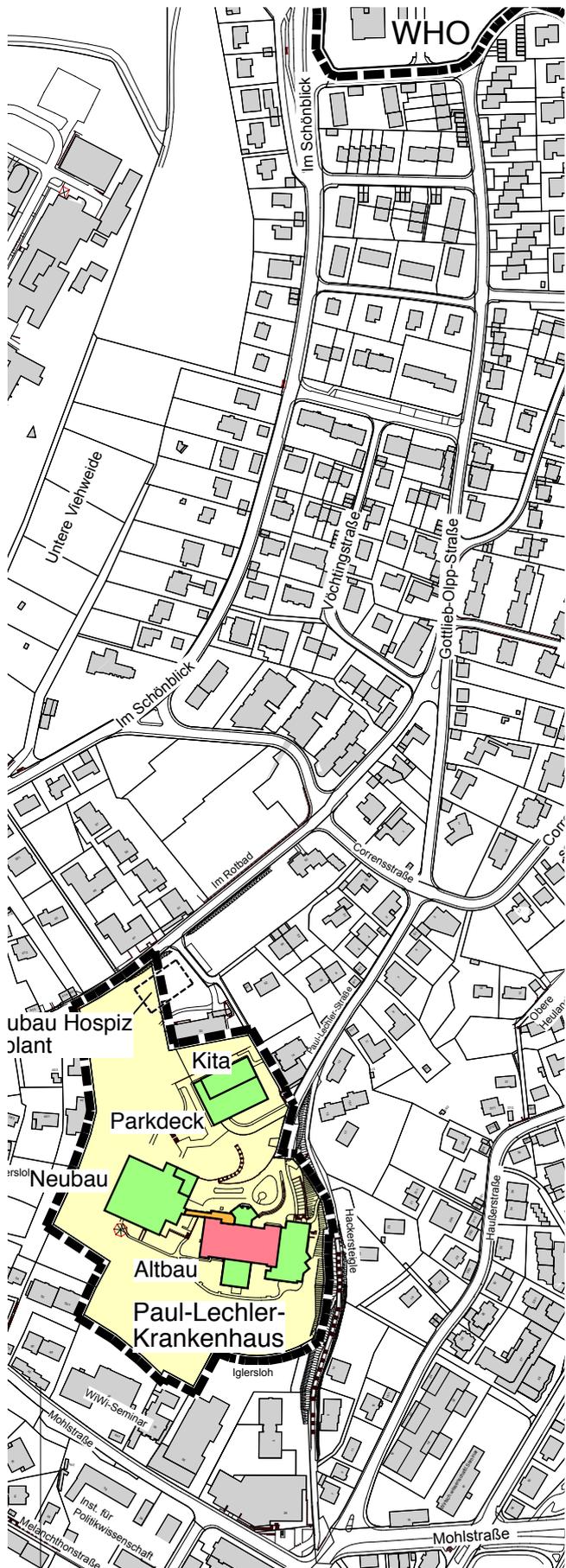
ohne Maßstab 26.07.2018



Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner



Tropenlinik – Bauzustand



Stufe 1
Gute Bausubstanz - Neubaustandard

Stufe 2
leichte bis mittlere Mängel;
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich erfolgt; weitere Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) erforderlich

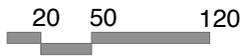
Stufe 3
mittlere bis erhebliche Mängel;
Instandhaltungsmaßnahmen teilweise erfolgt; weitere Instandhaltungs- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Universitätsstadt Tübingen
Stadtteilentwicklung "Waldhäuser-Ost"

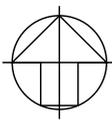
Vorbereitende Untersuchungen

Plan 04.2 Bauzustand Tropenlinik

ohne Maßstab 26.07.2018 

Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner

 **STADTBERATUNG**
Dr. Sven Fries



Freiflächen und Versiegelung



Datengrundlage Baumkataster, Abruf 09/2017. Die Begehungen durch die KST sind noch nicht abgeschlossen. Die Daten sind nur für den internen Gebrauch. Bearbeitung durch Planungsgruppe KPS.

Baustruktur und Stadtbild



1970
 Bauliche Entwicklung von Teilbereichen des Quartiers (Beispiel: Der Bereich wurde bis ca. 1970 aufgestockt, Auswertung Stadtpläne)

Baustruktur

- Wohngebäude mit Schrägdach**
 - Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis 2 Geschosse
 - Geschosswohnungsbau bis 3 Geschosse
- Wohngebäude mit Flachdach oder leicht geneigtem Schrägdach**
 - Wohngebäude 1 - 2 Geschosse
 - Geschosswohnungsbau 3 - 6 Geschosse
 - Geschosswohnungsbau 7 - 10 Geschosse
 - Geschosswohnungsbau über 11 Geschosse (siehe Eintrag)
- Gebäude mit gewerblicher Nutzung und anderer Nichtwohnnutzung**
 - 1 - 2 Geschosse
 - 3 und mehr Geschosse oder vergleichbare Gebäudehöhe
 - oberirdische Parkieranlage

Weitere stadtbildprägende Elemente

- Bereiche mit mangelnder Aufenthaltsqualität, Verkehrsflächen mit dominanter Verkehrsfunktion
- Bereiche mit erschwelter Anbindung an das Umfeld, Barrierewirkung
- Dichter Grün- und Gehölzbestand
- Markante Böschung, großer Höhenunterschied

Universitätsstadt Tübingen
 Stadtteilentwicklung "Waldhäuser-Ost"

Vorbereitende Untersuchungen

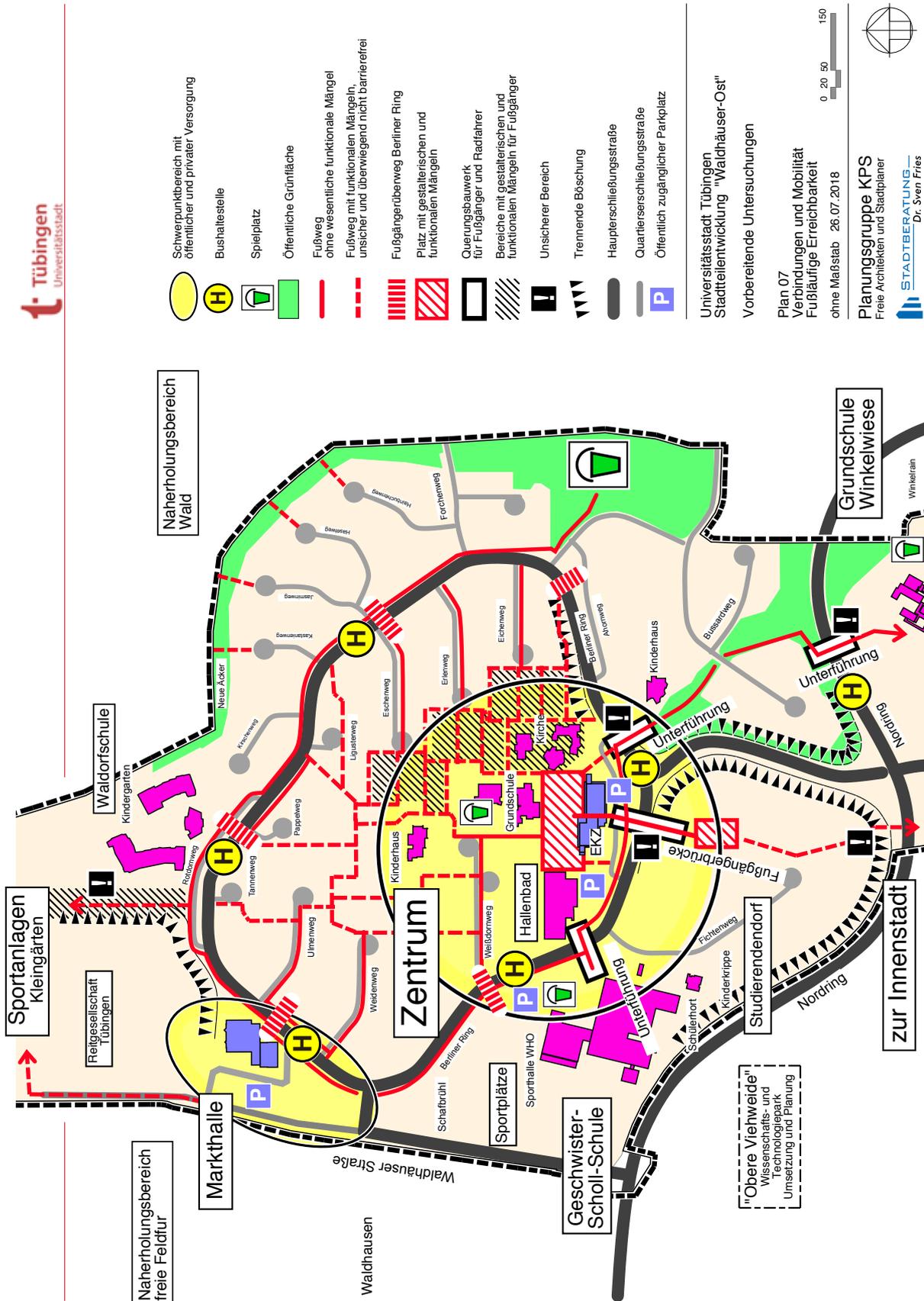
Plan 06
 Baustruktur und Stadtbild

ohne Maßstab 26.07.2018
 0 20 50 120

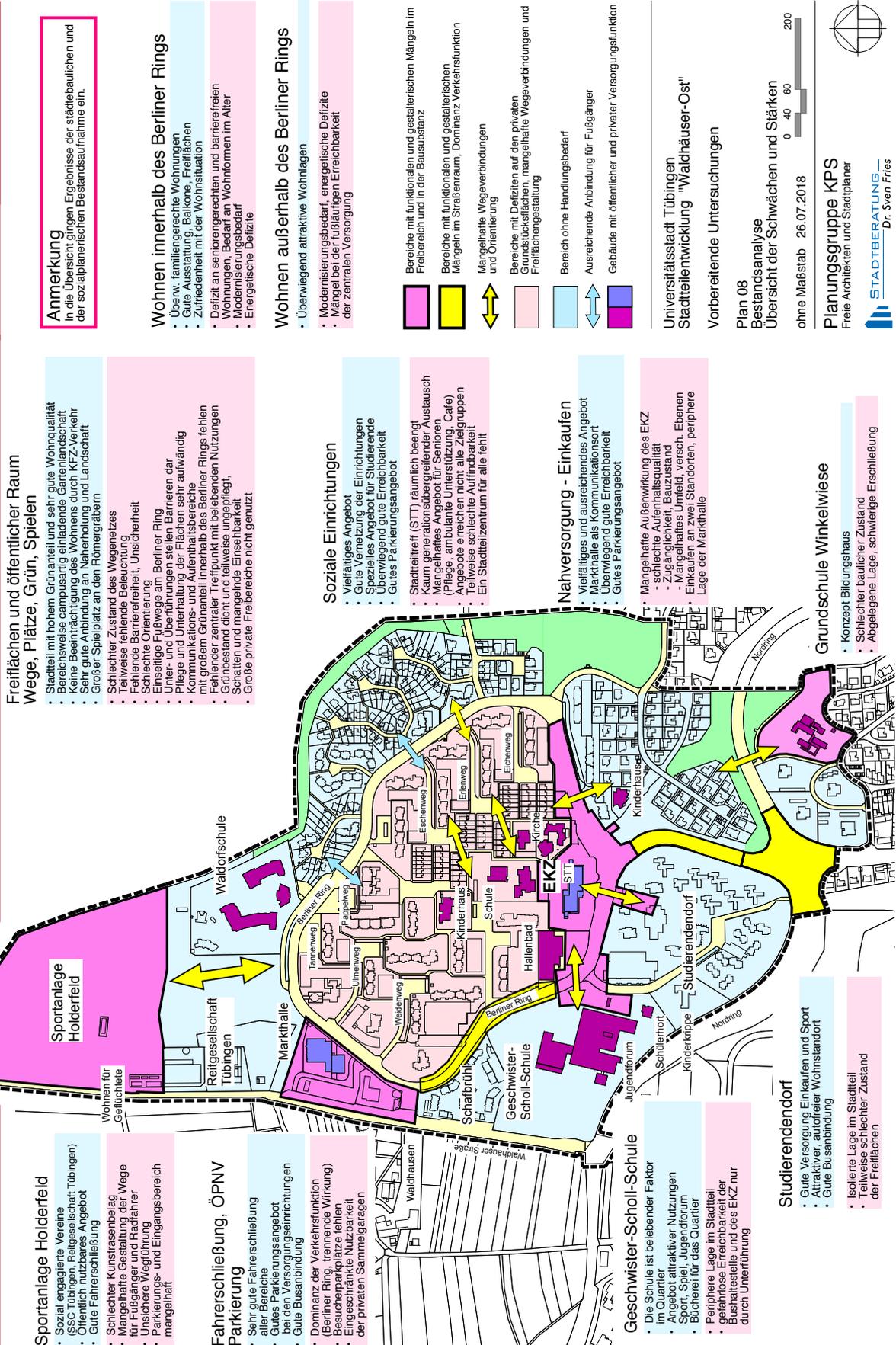
Planungsgruppe KPS
 Freie Architekten und Stadtplaner



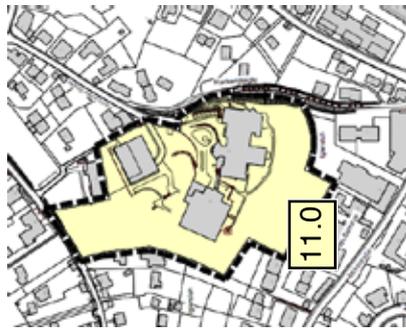
Verbindungen und Mobilität



Bestandsanalyse: Übersicht Stärken und Schwächen

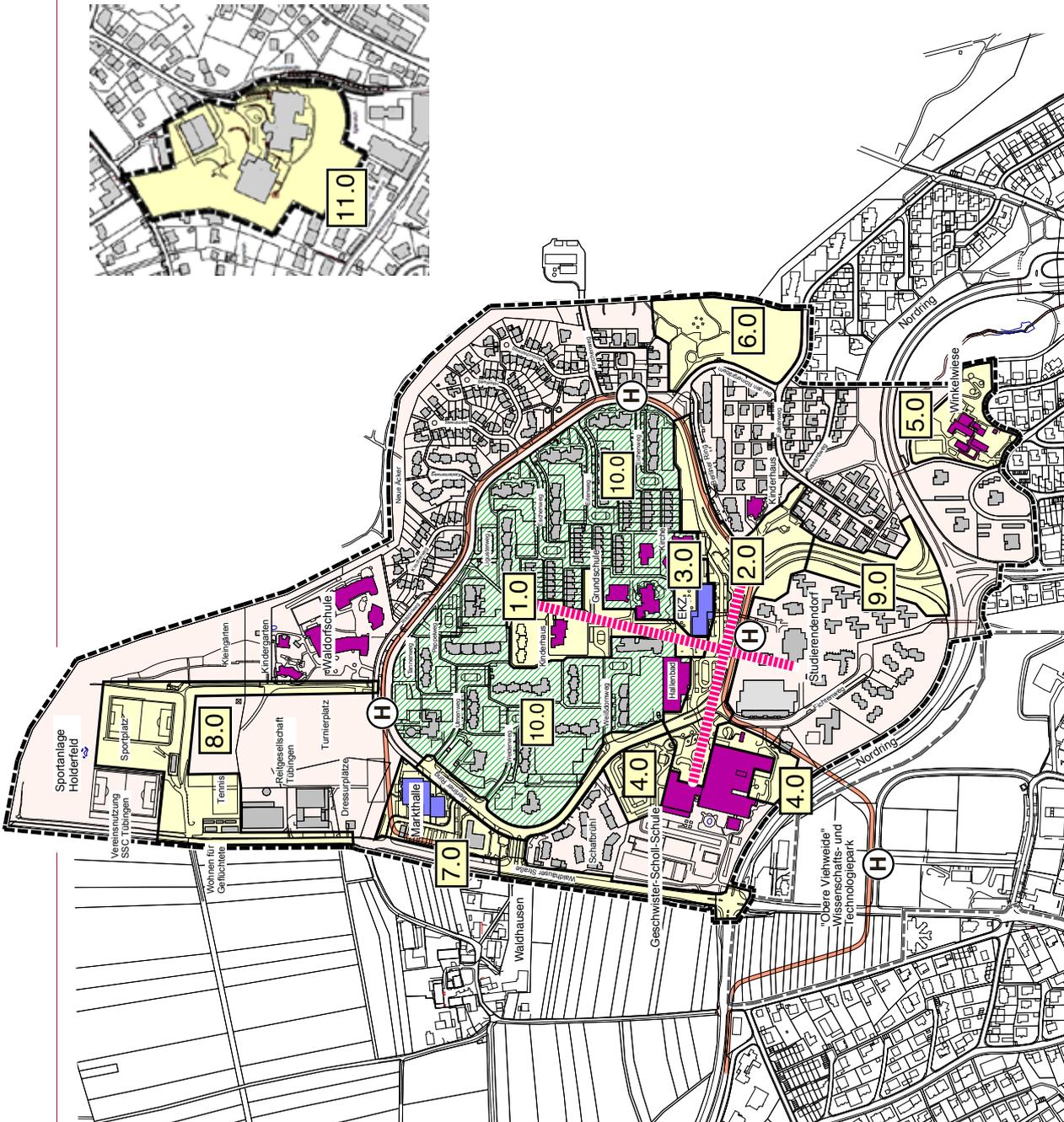


Handlungsschwerpunkte



- 1.0** Handlungsschwerpunkte
- 1.0 Ort der Generationen
 - 2.0 Stadtteilmitte
 - 3.0 Einkaufszentrum
 - 4.0 Geschwister-Scholl-Schule
 - 5.0 Bildungshaus Winkelwiese
 - 6.0 Bei den Fömergräbern
 - 7.0 Versorgungsbereich Vogelbeerweg
 - 8.0 Sportanlage Holderfeld
 - 9.0 Stadteingang
 - 10.0 Zentraler Bereich
 - 11.0 Tropenklirik

- Maßnahmenbereich Wohnumfeld und öffentlicher Raum innerhalb Berliner Ring
- Schaffung eines durchgehend barrierefreien Mobilitätskorridors
- Freihalttrasse Regionalstadtbahn mit möglichen Haltestellen



Universität Tübingen
 Stadtentwicklung "Waldhäuser-Ost"
 Vorbereitende Untersuchungen

Plan 09
 Handlungsschwerpunkte
 ohne Maßstab 26.07.2018
 0 40 60 200



Planungsgruppe KPS
 Freie Architekten und Stadtplaner

STADTBERATUNG
 Dr. Sven Fries

Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept



- 1.0 Ort der Generationen**
- 1.1 Abbruch des Kinderhauses, Neubau Kinderhaus, Wohnrauf, Multifunktionsraum
 - 1.2 Ggf. Modernisierung Bestand und Neubau von Wohnungen
 - 1.3 Barrierefreie Anbindung an die Stadteinfahrt im Bereich westlich des EKZ

8.0 Sportanlage Holderfeld

- 8.1 Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche
- 8.2 Neuordnung und Neugestaltung Eingangsbereich (Zufahrt und Parkierung)
- 8.3 Ausbau des Fußwegs bei der Waldorfschule
- 8.4 Neubau Kathalle
- 8.5 Erneuerung Kunstrasenbelag

7.0 Versorgungsbereich Vogelbeerweg

- 7.1 Neugestaltung der Kreuzung Nordring / Waldhäuserstr. und anschließenden Straßenabschnitt
- 7.2 Abbruch des Gebäudebestandes für Neubau ggf. gewerbliche Nutzungen
- 7.3 Im Zuge des Baus der Regionalstadtbahn Neuordnung Parkierung
- 7.4 Aufhebung Vogelbeerweg
- 7.5 Verbesserung der Fußwegeverbindungen

10.0 Zentralem Bereich innerhalb des Berliner Rings

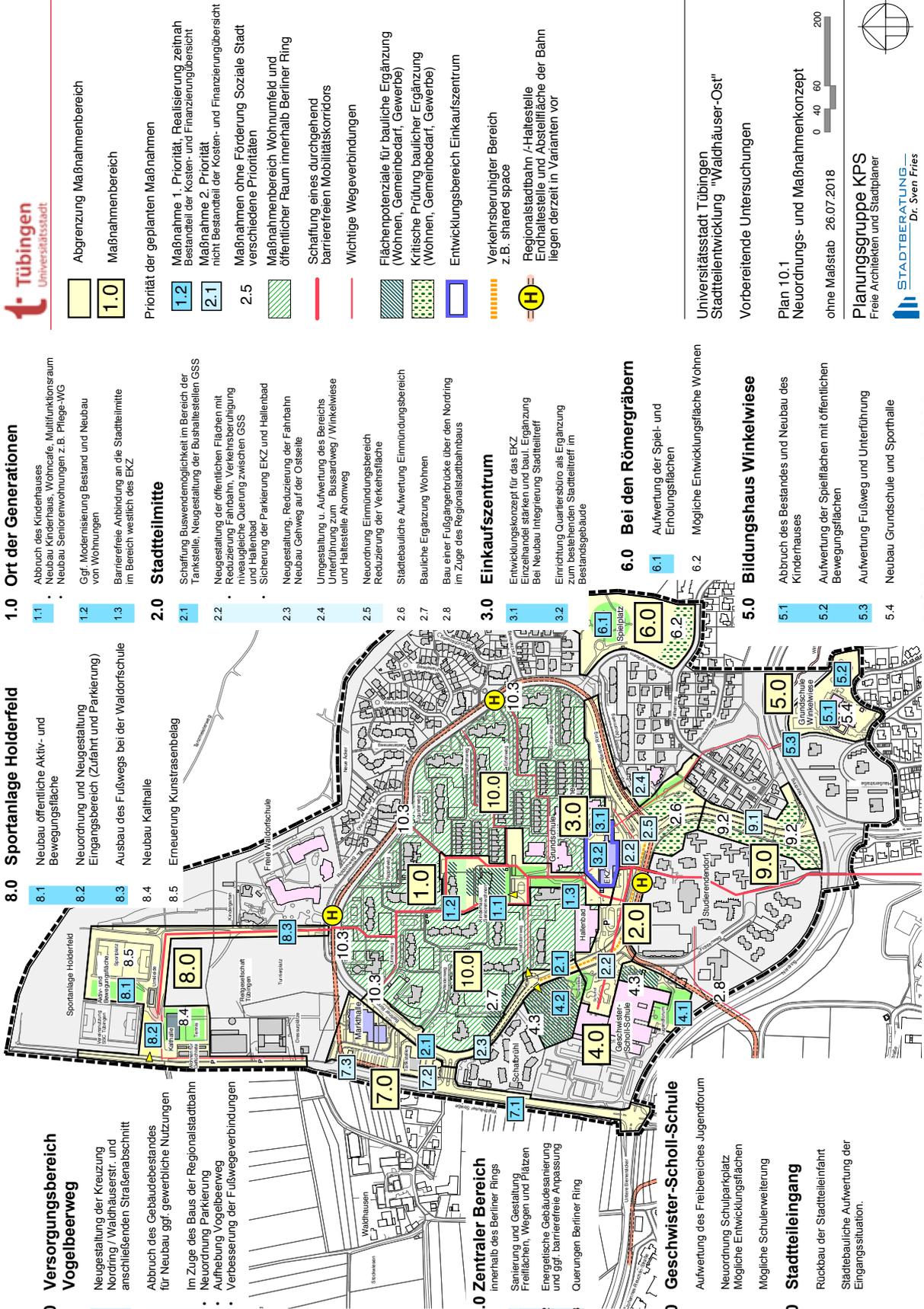
- 10.1 Sanierung und Gestaltung Freiflächen, Wegen und Plätzen
- 10.2 Energetische Gebäudesanierung und ggf. barrierefreie Anpassung
- 10.3 Querungen Berliner Ring

4.0 Geschwister-Scholl-Schule

- 4.1 Aufwertung des Freibereiches Jugendforum
- 4.2 Neuordnung Schulparkplatz
- 4.3 Mögliche Entwicklungsfällchen
- 4.4 Mögliche Schulerweiterung

9.0 Stadteinfahrt

- 9.1 Rückbau der Stadteinfahrt
- 9.2 Stadtbauische Aufwertung der Eingangssituation.



- Abgrenzung Maßnahmenbereich
- Maßnahmenbereich

Priorität der geplanten Maßnahmen

- 1.2 Maßnahme 1. Priorität, Realisierung zeitnah
- 2.1 Maßnahme 2. Priorität
- 2.5 Maßnahmen ohne Förderung

Soziale Stadt

- Maßnahmenbereich Wohnumfeld und öffentlicher Raum innerhalb Berliner Ring
- Schaffung eines durchgehenden barrierefreien Mobilitätskorridors
- Wichtige Wegeverbindungen

- Flächenpotenziale für bauliche Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe)
- Kritische Prüfung baulicher Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe)
- Entwicklungsbereich Einkaufszentrum

- Verkehrsberuhigter Bereich z.B. shared space
- Regionalsadtbahn / Haltestelle Endhaltestelle und Abstellfläche der Bahn liegen derzeit in Varianten vor

Universitätsstadt Tübingen
Stadteinfahrt "Waldhäuser-Ost"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 10.1
Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept



Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner



Maßnahmenkonzept Tropenlinik



11.0 Tropenlinik

11 Umbau und Sanierung zu 43 Altenwohnungen (altengerechtes Wohnen) mit haushaltsnahen Diensten; Wohnungsgröße 40-80 qm (Eignung auch für Paare)



Abgrenzung Maßnahmenbereich



Maßnahmenbereich

Priorität der geplanten Maßnahmen



Realisierung der Maßnahme zeitnah



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Universitätsstadt Tübingen
Stadtteilentwicklung "Waldhäuser-Ost"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 10.2 Maßnahmenkonzept Tropenlinik

ohne Maßstab 26.07.2018



Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner



Abbildungsverzeichnis

Abb.-Nr.	Titel	
1	Wohngebäude in Waldhäuser-Ost	8
2	Die Städtebauförderung wirkt seit 1999	11
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	14
4	Lage Untersuchungsgebiet in der Stadt	15
5	Stadtteilmodell Bebauungsplan (1) 1967	16
6	Gebietsentwicklung anhand von Stadtplanausschnitten	17
7	Wohnhochhäuser statt Terrassenbebauung, Karikatur	18
8	Luftbildausschnitt WHO Zentrum	19
9	Luftbildausschnitt Studierendort	19
10	Luftbildausschnitt Geschwister-Scholl-Schule	19
11	Luftbildausschnitt Wohnquartier Schafbrühl	20
12	Luftbildausschnitt Gewerbegebiet Vogelbeerweg	20
13	Luftbildausschnitt Sportgelände Holderfeld	20
14	Luftbildausschnitt Waldorfschule	21
15	Luftbildausschnitt Wohnquartier Neue Äcker	21
16	Luftbildausschnitt Wohnquartier Ahornweg / Falkenweg / Bussardweg	21
17	Luftbildausschnitt Wohnquartier Haußerstraße / Winkelwiese	22
18	Luftbildausschnitt Einkaufszentrum / Gemeinbedarfseinrichtungen	22
19	Luftbildausschnitt Tropenlinik	23
20	Regionalplan Neckar-Alb, Ausschnitt Strukturkarte	24
21	FNP, Verfahrensablauf geplant	30
22	FNP, Ausschnitt	30
23	Übersicht Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	32
24	Zeitschiene Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	35
25	Nahversorgungssituation Standortbereich Berliner Ring	44
26	Nahversorgungssituation Standortbereich Vogelbeerweg	44
27	Eingang zum Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost	45
28	Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost, Standort Weißdornweg	45
29	Historische Aufnahmen der Tropenlinik	47
30	Bruttoquartiersdichte in Waldhäuser-Ost, unterschieden nach Teilbereichen	48
31	Private Grünfläche innerhalb des Berliner Rings	52
32	Einer Wohnanlage zugehöriger Kleinkinderspielplatz	52
33	Wohnhochhaus in Waldhäuser-Ost	53
34	Reihenhaus im Erlenweg	54
35	Luftaufnahme des Studierendendorfs	54
36	Quartier Haußerstraße	55
37	Blick auf das Einkaufszentrum	55
38	Breiter Straßenraum am Berliner Ring	55
39	Kopfsteinplasterweg innerhalb des Berliner Rings	56
40	Luftaufnahme des Berliner Rings zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf	57
41	Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf	57
42	Ergebnisse der Verkehrszählung	58
43	Tiefgarageneinfahrten in Waldhäuser-Ost	60
44	Fußüberweg mit Lichtsignalanlage	61
45	Ausschnitt ÖPNV-Netzplan mit der Anbindung von Waldhäuser-Ost	62
46	Ausschnitt Klimatop-Karte	64
47	Ausschnitt Karte Klimatische Funktionen	65
48	Kartenausschnitt Bodennahe Luftbewegungen	65
49	Die Sozialräume im Untersuchungsgebiet	75
50	Grafische Darstellung der Wanderungsbewegungen	76
51	Altersstruktur nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt im Vergleich	78

52	Altersverteilung der Bevölkerung in den Sozialräumen des Untersuchungsgebiets	78
53	Kinderhaus Waldhäuser-Ost	87
54	Grundschule Waldhäuser-Ost	88
55	Grundschule Winkelwiese	89
56	Tübinger Freie Waldorfschule	89
57	Geschwister-Scholl-Schule Tübingen	90
58	Jugendforum Waldhäuser-Ost	90
59	Spielplatz und Grünfläche bei den Römergräbern	91
60	Schulhof der Geschwister-Scholl-Schule	91
61	Sportplätze am Holderfeld	92
62	Dietrich-Bonhoeffer-Kirchengemeinde	93
63	Stadtteiltreff Waldhäuser-Ost	94
64	Dorfrat des Studierendendorfs	95
65	Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“	96
66	Arbeitskreis „Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost“	96
67	Wohnpark am Schönbuch im Kastanienweg	97
68	Fragebogen für die Grundstücks- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer	103
69	Fragebogen für die Betriebe in Waldhäuser-Ost	104
70	Ortsbegehung mit Schlüsselpersonen	108
71	Interessierte Bürgerinnen und Bürger arbeiten an einem Stadtteilplan	108
72	Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Plenumsphase	109
73	Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Arbeit in Gruppen	109
74	Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 5. Dezember 2017 - Abschluss der Veranstaltung	109
75	Einladung zur Auftaktveranstaltung	109
76	Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Diskussionen in Gruppen	110
77	Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Arbeitsgruppe	110
78	Zukunftswerkstatt am 9. Februar 2018 - Arbeit am Stadtteilmodell	110
79	Kinderbeteiligung in der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost	111
80	Ausschnitt aus dem Kurzfilm, den Jugendliche über ihren Stadtteil drehten	113
81	Präsentation des Kurzfilms im Rahmen der Zukunftswerkstatt	113
82	Von Jugendlichen und ehrenamtlich Engagierten erbautes Stadtteilmodell	113
83	Plakat mit Ergebnissen der Jugendbeteiligung	114
84	Fragebogen für die Bewohnerinnen und Bewohner	115
85	Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner in Waldhäuser-Ost -	116
86	Kinderhaus Waldhäuser-Ost	138
87	Freifläche im Ulmenweg	139
88	Kopfsteinplasterweg innerhalb des Berliner Rings	140
89	Kartenausschnitt der Buswenden an der Berliner Straße	141
90	Luftaufnahme des Berliner Rings zwischen Einkaufszentrum und Studierendendorf	142
91	Blick auf den Berliner Ring	144
92	Unterführung Bussardweg/Winkelwiese	145
93	Einmündung des Südastes des Berliner Rings	146
94	Einmündungsbereich Nordring/Berliner Ring	147
95	Blick in den Weidenweg	148
96	Mögliche Verortung einer Fußgängerbrücke über den Nordring	149
97	Blick auf das Einkaufszentrum	150
98	Platz nördlich des Einkaufszentrums	152
99	Kartenausschnitt Jugendforum	153
100	Planausschnitt Geschwister-Scholl-Schule	154
101	Geschwister-Scholl-Schule	155
102	Grundschule Standort Winkelwiese	156
103	Spielplatz an der Grundschule Winkelwiese	157
104	Fußweg zur Stadtteilmitte	158
105	Grundschule Standort Winkelwiese	159
106	Spielflächen an den Römergräbern	160

107	Mögliche Entwicklungsfläche Wohnen an den Römergräbern	161
108	Luftbild Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße	162
109	Gastronomiezeile südlich der Tankstelle	163
110	Regionalstadtbahnhaltestelle Rotdornweg mit Zugabstellfläche westlich Vogelbeerweg (Variante)	164
111	Kartenausschnitt der Sportanlage Holderfeld - Standort öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche	165
112	Eingangsbereich der Sportanlage Holderfeld	166
113	Luftbild Fußweg Waldorfschule - Holderfeld	167
114	Kartenausschnitt mit dem Standort für die Kalthalle	168
115	Kartenausschnitt mit dem Kunstrasenplatz der Sportanlage Holderfeld	169
116	Luftaufnahme der Verbindung zwischen Berliner Ring und Nordring	170
117	Kreuzung Berliner Ring/Nordring	171
118	Fußweg innerhalb des Berliner Rings	172
119	Wohnhochhäuser innerhalb des Berliner Rings	173
120	Berliner Ring beim Parkplatz des Hallenbads Nord	174
121	Vorentwurf Wohnpark Lechler Höhe Tübingen Ansicht Süd, Stand 02.03.2018	175
122	Bürgerbeteiligung am Stadtteilmodell	176
123	Aktivierende Beteiligungsveranstaltung in Waldhäuser-Ost	177
124	Ebenen des Quartiersmanagements	188
125	Aufgaben des Quartiersmanagements	189
126	Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets Waldhäuser-Ost	198

Tabellenverzeichnis

Tab.-Nr.	Titel	
1	Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	31
2	Mitglieder des Lenkungskreises	34
3	Bruttoquartiersdichten in Waldhäuser-Ost	47
4	Wanderungen im Untersuchungsgebiet	76
5	Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund	79
6	Einwohnerinnen und Einwohner ohne deutschen Pass	80
7	Haushalte im Untersuchungsgebiet	82
8	SGB XII-Bezug im Untersuchungsgebiet	83
9	Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger im Untersuchungsgebiet	84
10	Beratungen durch das Jugend- und Familienberatungszentrum Tübingen im Untersuchungsgebiet	85
11	Interventionen der Jugendgerichtshilfe. Waldhäuser-Ost und Gesamtstadt im Vergleich	86
12	Stationen des Kurzfilms und Ergebnisse der Jugendbeteiligung im Untersuchungsgebiet	112
13	Handlungsfeld I - Einkaufen, Nahversorgung und Gewerbe: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	178
14	Handlungsfeld II - Wohnen: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	179
15	Handlungsfeld III - Wohnumfeld - öffentliche und private Räume: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	180
16	Handlungsfeld IV - Straßenraum, Erschließung, Mobilitätsangebot, Stadtteileingang, Stadtteilmitte: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	181
17	Handlungsfeld V - Verbesserung kinder-, familien- und altersgerechter sozialer Infrastruktur: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	182
18	Handlungsfeld VI - Sport, Freizeit, Bildung: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	183
19	Handlungsfeld VII - Netzwerke, Kommunikation, Zusammenhalt und Integration: Ziele, Maßnahmen, Indikatoren	184
20	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	200

