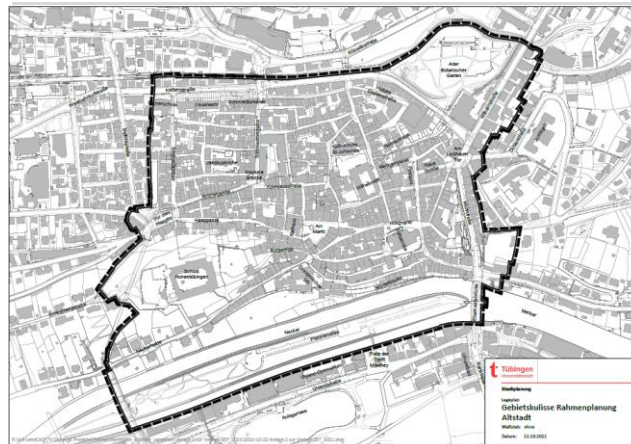


30. Juli 2024

Altstadt Rahmenplan

Informations-Veranstaltung für Gewerbetreibende



Anlass 2022: Strukturwandel in der Altstadt



Teilweise dringlicher Handlungsbedarf und unscharfes Bild für die Zukunft

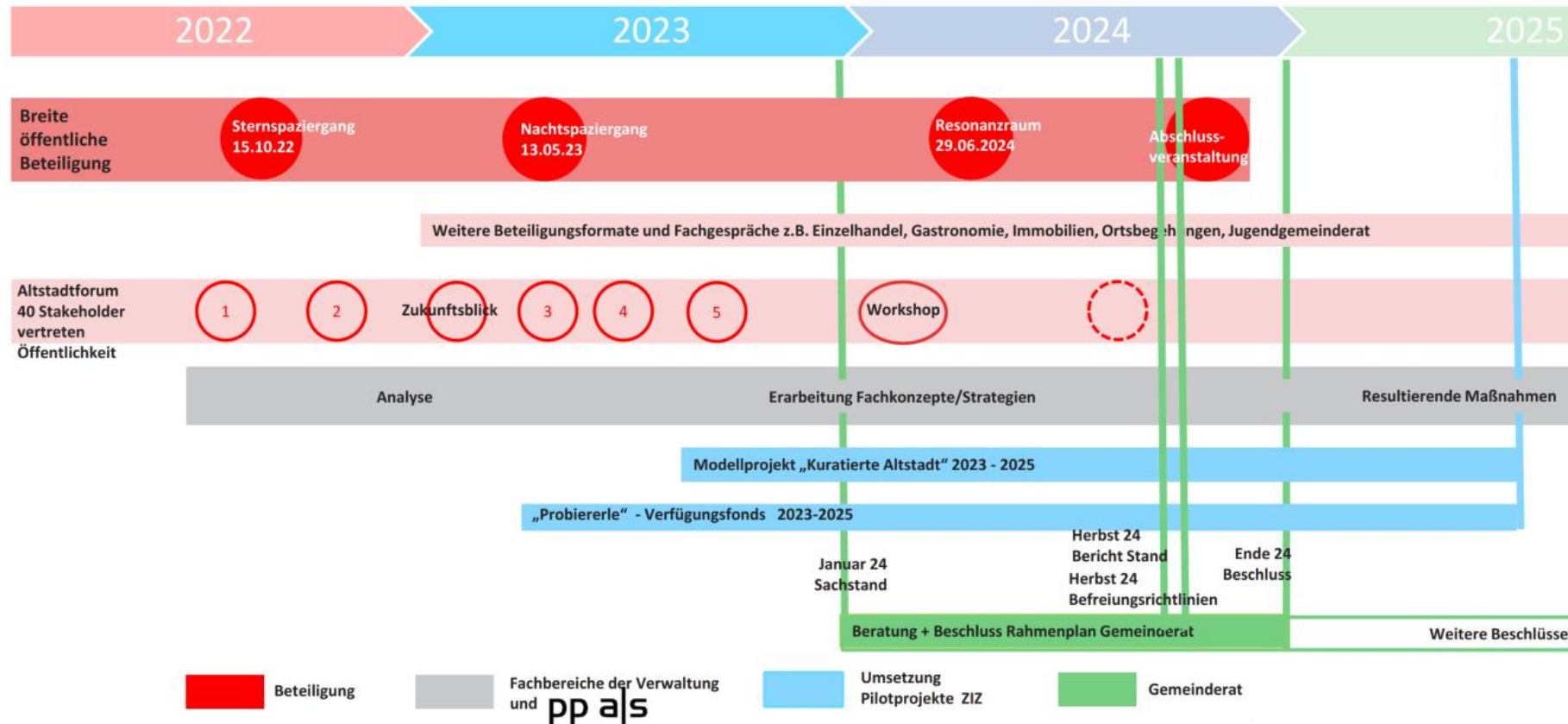
- Einzelhandel als DIE zentrale Erdgeschossnutzung ist in Teilräumen der Altstadt in Frage gestellt
- Erwartungen der Besucher werden vielfältiger und anspruchsvoller
- Zeitgemäße Betriebskonzepte Einzelhandel über Bebauungsplan Altstadt erschwert
- Der Öffentliche Raum übernimmt zentrale Aufenthalts- und Begegnungsfunktion
- Nutzungskonflikte an zentralen Straßen und Plätzen sowie in Grünflächen mit dem Wohnen, aber auch Außengastronomie versus konsumfreien Aufenthalt
- Die Bevölkerungszusammensetzung in der Altstadt hat sich verändert, soziales Gefüge ist im Wandel
- Mobilitätsverhalten in der Altstadt und zur Altstadt haben sich verändert, das Fahrrad hat eine immer höhere Bedeutung, Barrierefreiheit ist wichtiger geworden
- Das Handwerk hat sich zunehmend aus der Altstadt zurückgezogen
- Ausgewogenheit von Altstadt zu südlicher Innenstadt ist sicherzustellen
- Klimawandelanpassung

Leitfragen

- Wie sieht eine zukunftsfähige Nutzungsmischung in der Altstadt aus? Braucht es Neubauten?
- Wie kann die Vielfalt des Wohnens in der Altstadt erhalten und gestärkt werden?
- Welche Regeln für Lieferverkehr, ruhender Verkehr (für PKW und Fahrrad ...) sollte es innerhalb und am Rande einer autofreien Altstadt geben?
- Wie und wo kann der öffentliche Raum und der grüne Freiraum in der Stadt verbessert werden?
- Wo gibt es Nutzungskonflikte? Wie können sie entschärft werden?
- Was sollte man in den kommenden Jahren ausprobieren?



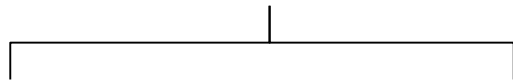
<https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-017-0492-y>



Rahmenplan Altstadt als partizipativer Prozess gestaltet. Die bis hierhin erarbeiteten Ideen und Konzepte sollen heute gemeinsam diskutiert und weiterentwickelt werden.

Themen der Rahmenplanung

Nutzungen Erdgeschoss

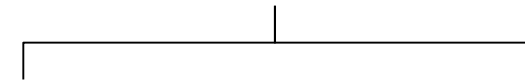


Handel, (Kunst-)
Handwerk und
Gastronomie

Kultur, Bildung,
Soziales und
Tourismus

Wohnen

Öffentlicher Raum



Verkehr, Mobilität

Freiraum

Maison
LeBo

CONCEPT STORE

CONCEPT
STORE

JEWELLERY
SOAPS
BAGS
BEAUTY
CLOTHING

Nutzungen Erdgeschoss

Ausgangssituation und Grundannahmen

1. Der klassische Einzelhandel tut sich schwer. In Zukunft müssen wir mit etwas weniger Läden rechnen.
2. Zentrale Straßen sollen für den Einzelhandel gestärkt werden, Ansiedlungen neuer Läden dort befördert werden. Gastronomie ist eine gute Ergänzung.
3. Andere Erdgeschossnutzungen, z.B. Büronutzungen und Wohnen sind in den Einkaufsstraßen zu vermeiden, da sie eine zu geringe Publikumswirkung haben.
4. Der Einzelhandel verändert sich. Er braucht andere und vielfältigere Formate, z.B. Concept Stores, Mischkonzepte

Wie wollen wir das Zielbild erreichen (Strategie) ?

1. Erdgeschossnutzungen der Teilräume definieren = Nachbarschafts-/StraßenPROFILE

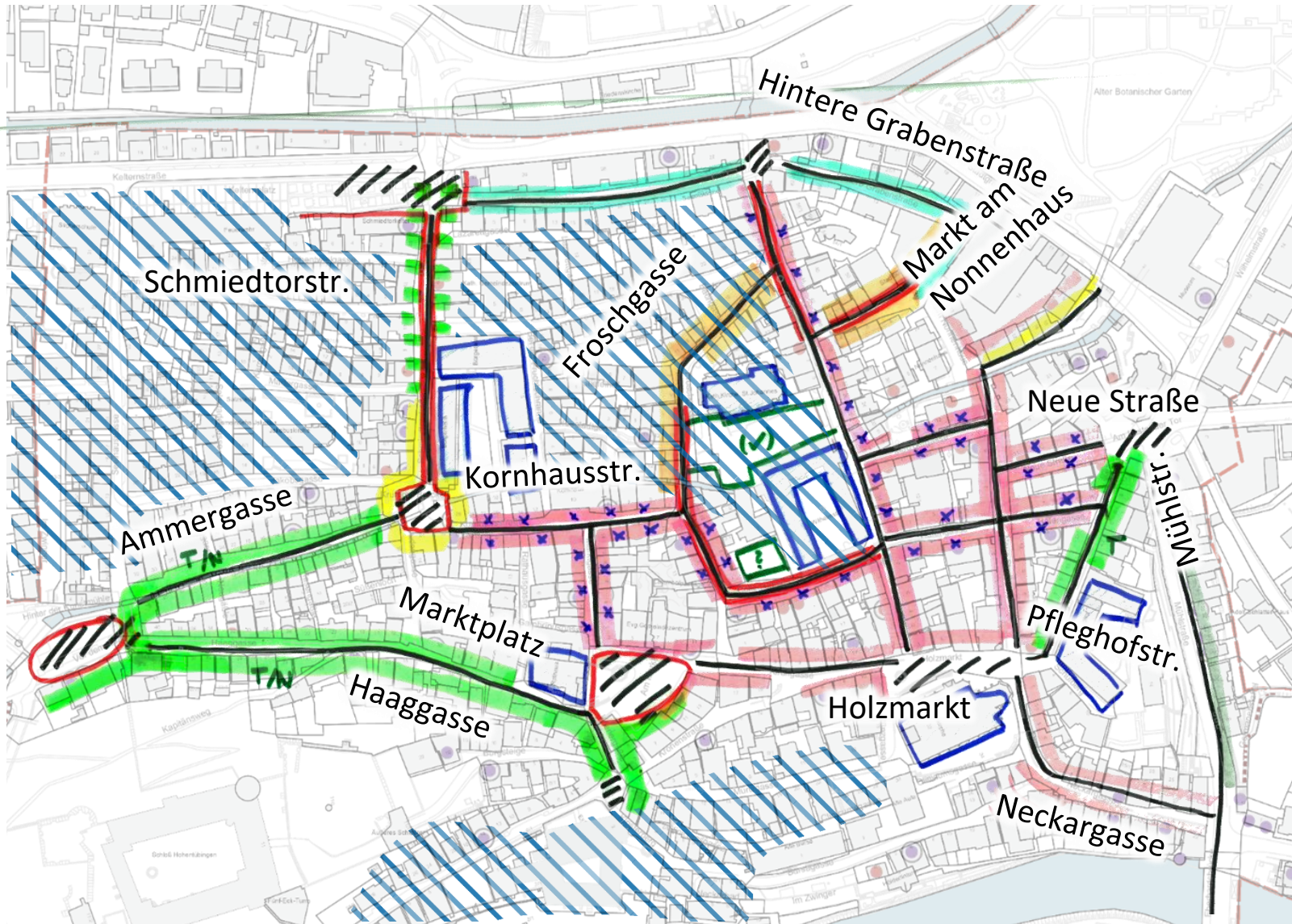
- >>> welche Talente & Leitfunktionen wo? (EZH ist nur eine von vielen Leitfunktionen je nach Teilraum!)
- >>> Profile geben Antworten auf Nutzungskonflikte (Gastro) und damit Sicherheiten in der Zukunftsentwicklung
- >>> Profile bilden Randbedingungen für den öffentl. Raum und die Verkehrsentwicklung

2. Profile der Teilräume etablieren

- >>> Eigentümer, Makler, Gewerbetreibende, Wohnungsmieter, Verwaltung, Politik haben Grundlage für ihre zu treffenden Entscheidungen und Maßnahmen. Profilierung kann Straßengemeinschaften stärken.

3. innovatives Ansiedlungsmanagement einführen

- >>> Ansiedlungsberatung und -unterstützung intensivieren
- >>> Ansiedlungen den Profilen entsprechend fördern und realisieren
- >>> Möglichkeitsräume schaffen / vorhandenes Flächenpotenzial (Leerstand) aktivieren und nutzen
- >>> Nachfolgenutzungen ermöglichen / Befreiungsrichtlinien anpassen



Zukunftsbild Erdgeschoss (Leitnutzungen)

- "klassischer" Einzelhandel
(Ketten & Mainstream)
- ✕ Mischung aus inhabergeführtem
Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen
Charme)
- Mischkonzepte & (Nacht-)Gastronomie
- Gastronomie
- Handwerk & Handel
- (Kreativ-) Handwerk
- Sekundäre Nahversorgung
- Imbiss / Fastfood
- Aufwertung des Öffentlichen Raums
- Bereiche vorwiegend Wohnen

Lagen: Neckargasse, Holzmarkt, Neue Straße, Kirchgasse bis zum Marktplatz

Leitnutzung: Einzelhandel

Was finden wir vor? (Bestand)

- Großflächigere Verkaufsflächen für Ketten, „Standard Angebote“
- Haupt-Bummelachse/Mainstream für „schnelleres Durchschlendern“

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

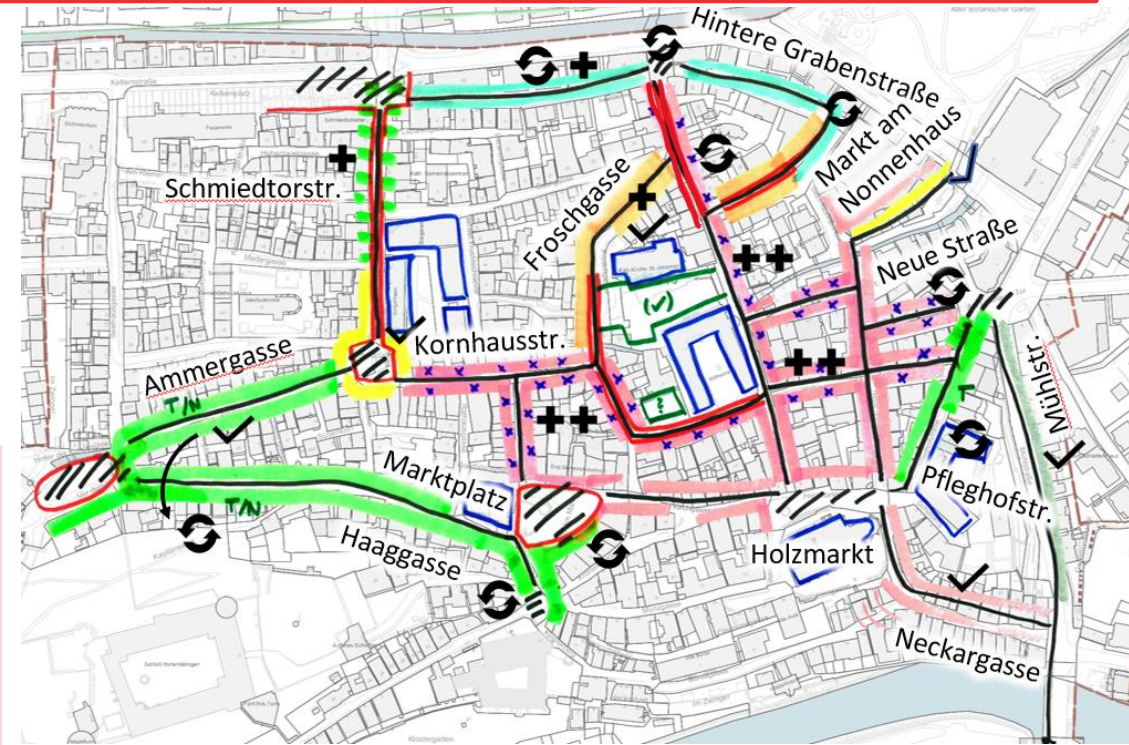
- Hohes Einkaufserlebnis über bekannte Geschäfte
- Weitläufige Gassen mit Raum zum Bummeln sowie für Veranstaltungen

Handlungsansatz: >> Bestandspflege <<

- Einkaufsstraßen mit „Basis Angeboten“ anreichern
- Nordseite des Marktplatzes als Einzelhandelslage erhalten +weiter stärken

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Neubesetzung der Leerstände in 1A Lagen schwierig
- Marktplatz als Speziallage zu betrachten (Profilierung)
- Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen durch Topografie schwierig
- Zeitlich fokussierte Anlieferung schwierig



- | | |
|--|---|
| "klassischer" Einzelhandel (Ketten & Mainstream) | Handwerk & Handel |
| (Kreativ-) Handwerk | Sekundäre Nahversorgung |
| Imbiss / Fastfood | Aufwertung des Öffentlichen Raums |
| Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie | |
| Gastronomie | |
| Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen Charme) | |

Lagen: Krumme Brücke / südlicher Teil der Schmiedtorstraße und
Öffentlicher Raum Ammer am Markt am Nonnenhaus

Was finden wir vor? (Bestand)

- Vorwiegend Gastronomie

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

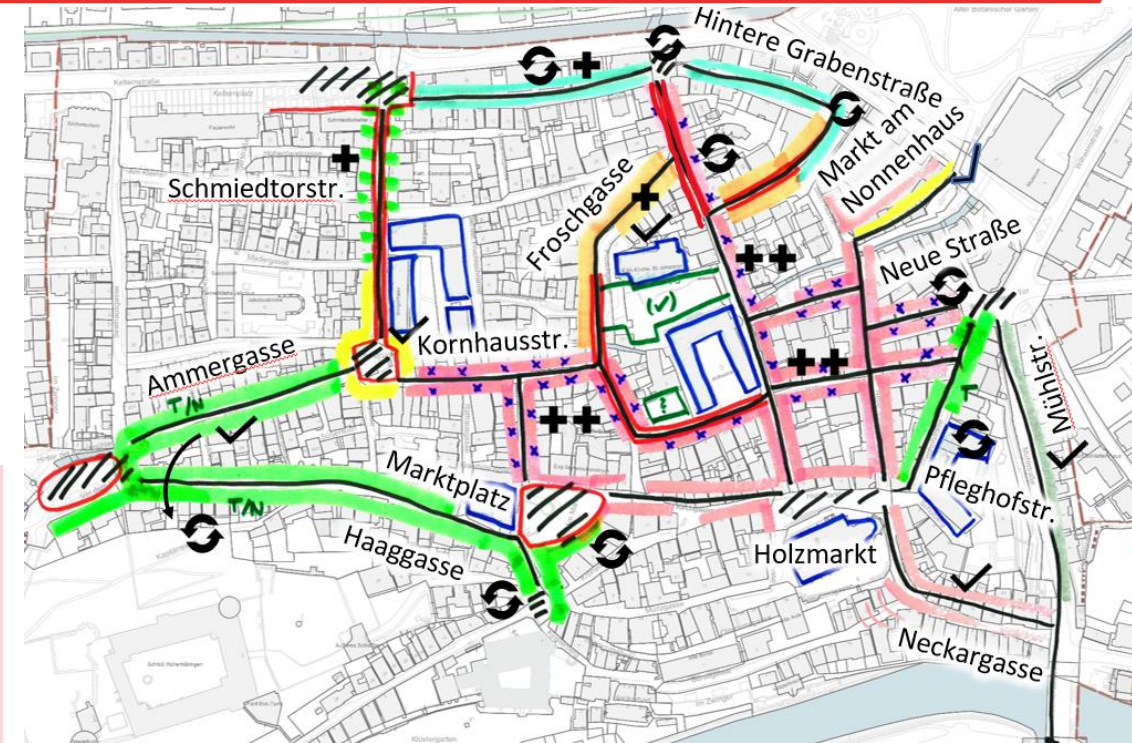
- Vielseitiges gastronomisches Angebot in schöner Altstadtatmosphäre an der Ammer










Handlungsansatz: >> Bestandspflege <<

- Vorhandenes gastronomisches Angebot erhalten;
- Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum verbessern

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Bürgerheim als schutzbedürftige Nutzung (Lärmschutz)
- Busverkehr und KfZ-Verkehr an der Krummen Brücke



- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|
|  | "klassischer" Einzelhandel
(Ketten & Mainstream) |  | Handwerk & Handel |
|  | Mischung aus inhabergeführtem
Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen
Charme) |  | (Kreativ-) Handwerk |
|  | Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie |  | Sekundäre Nahversorgung |
|  | Gastronomie |  | Imbiss / Fastfood |
| | |  | Aufwertung des Öffentlichen
Raums |

Lagen: Froschgasse, Nonnengasse

Leitnutzung: Handwerk, Handel und Kultur

Was finden wir vor? (Bestand)

- Kleinere Handwerksbetriebe ohne bedeutenden Einzelhandel oder Gastro

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

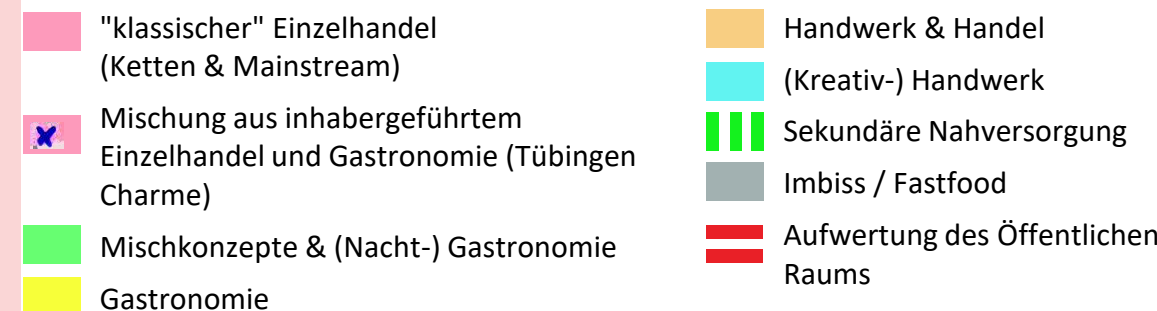
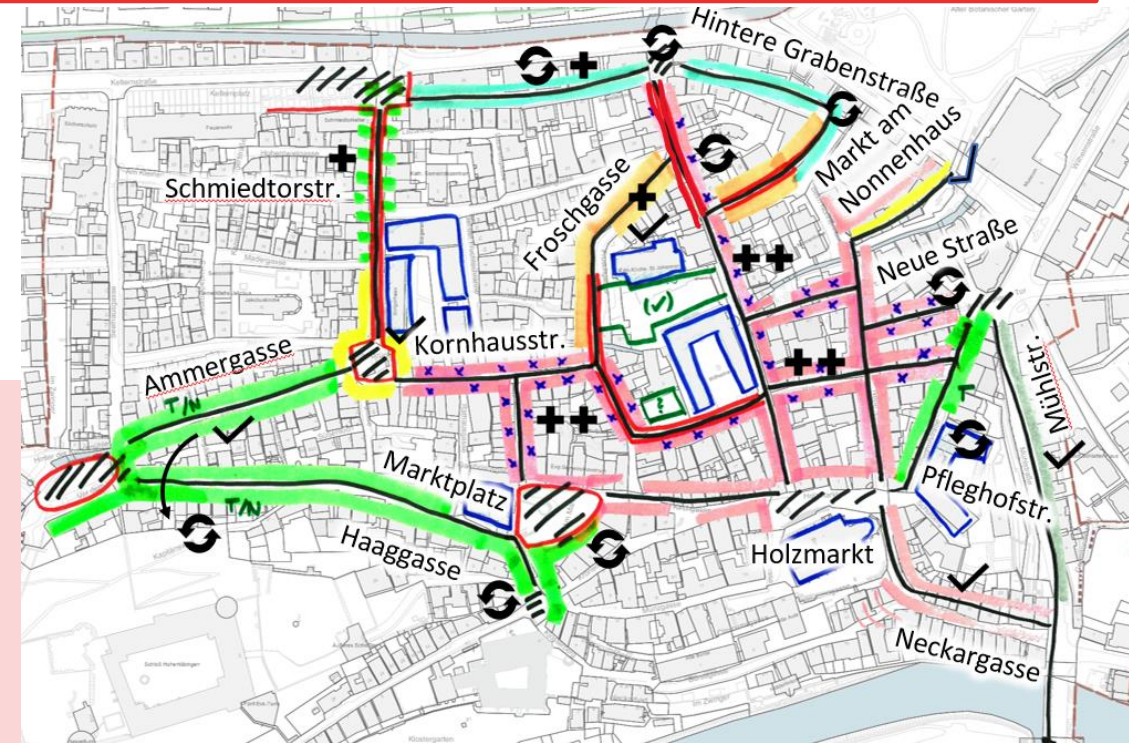
- Sichtbares (Kunst-)Handwerken und Raum für Werkstattverkäufe
- Stadtbücherei und Kulturhalle als kulturelle Schwerpunkte
- Stärkung des Wohnumfelds

Handlungsansatz: >> Bestandspflege / Teilraum mit Entwicklungstendenz <<

- für (Kunst-)Handwerk und Werkstattverkauf (EZH) erhalten und stärken
- Bestandsnutzungen sichtbarer machen, z.B. Mitmachangebote
- Öffentl. Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten, inbs. vor Betrieben und kulturellen Angeboten; ruhige Atmosphäre erhalten
- Kommunikation und Vernetzung der kulturellen Einrichtungen stärken

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Anlieferung Nonnenhaus und Zugang Stadtbibliothek schwierig
- Zufahrtsregelungen für KfZ- und Lieferverkehr, Rahmenbedingungen bzgl. Handwerk in verkehrsrechtliche Regelungen integrieren



Lagen: Transitraum Mülhstraße

Leitnutzung: Imbiss und Fastfood

Was finden wir vor? (Bestand)

- Fastfood und Imbisse sowie einzelne Dienstleistungsangebote
- Hohe Durchfahrtsfrequenz von Bus-, Rad- und Fußverkehr

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

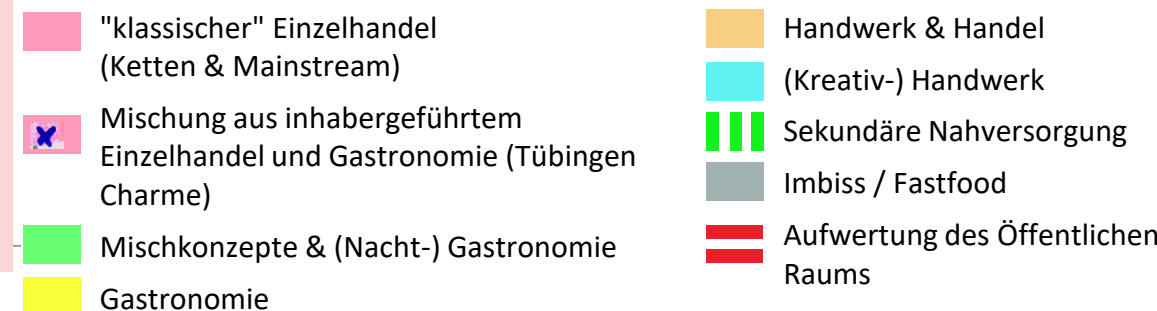
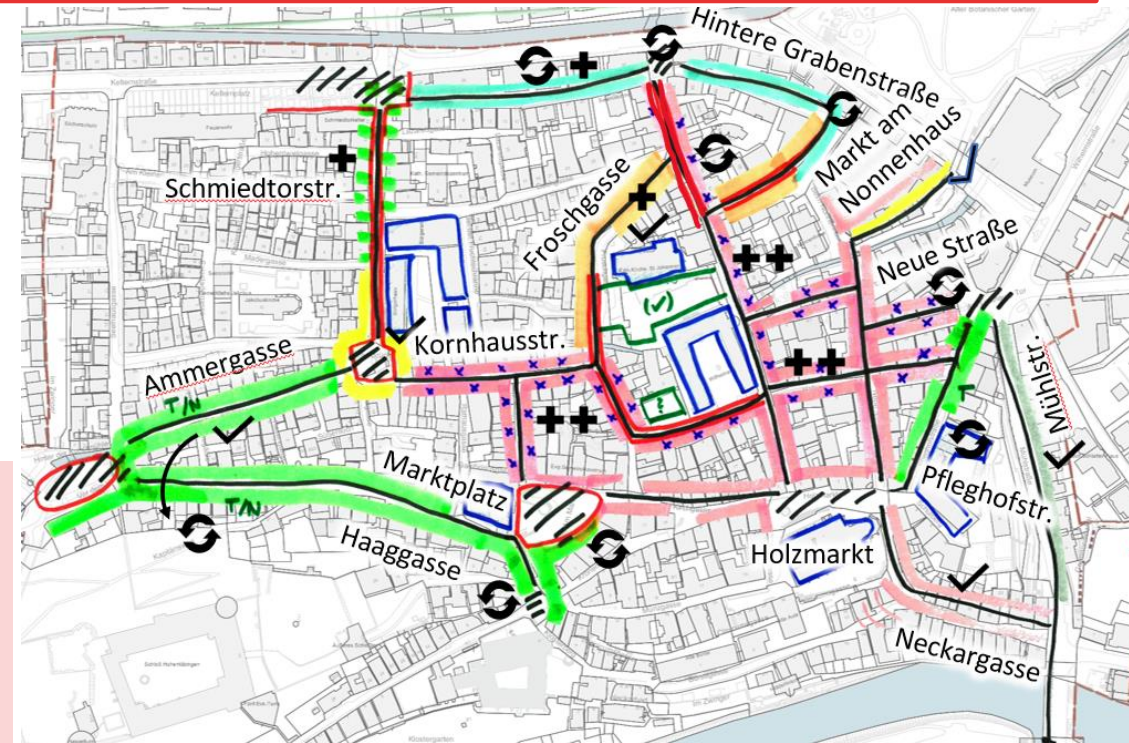
- Bedarfsgerechte Verteilung des öffentlichen Raums auf alle Akteure
- Transitraum mit Aufenthaltsqualität sowie Erhalt des bestehenden Nutzungsbesatzes; wertige Gestaltung der Läden

Handlungsansatz: >> Bestandspflege <<

- Bestehenden Nutzungsbesatz erhalten, wertige Gestaltung
- Gestaltungssatzung bzw. Regelungen für die Nutzung des Seitenbereichs erarbeiten (inbs. Außenbereiche Gastronomie/Warenauslage)
- qualitativ hochwertigen öffentlichen Raums sicherstellen

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Bedarfsgerechte Unterbringung aller Verkehrsteilnehmenden; insb. Transitraum Fußverkehr im Zusammenspiel mit Warenauslage, Außengastronomie und Stadtmöblierung



Lagen: Lustnauer Tor, Hafeng., "Ärmchen" Neue Straße, Lange Gasse, Collegiumsg., Metzgerg., Kornhausstr.

Leitnutzung: Inhabergeführter Einzelhandel und Gastronomie/Mischkonzepte >Tübinger Charme <

Was finden wir vor? (Bestand)

- Kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel & individuelle Mischkonzepte

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

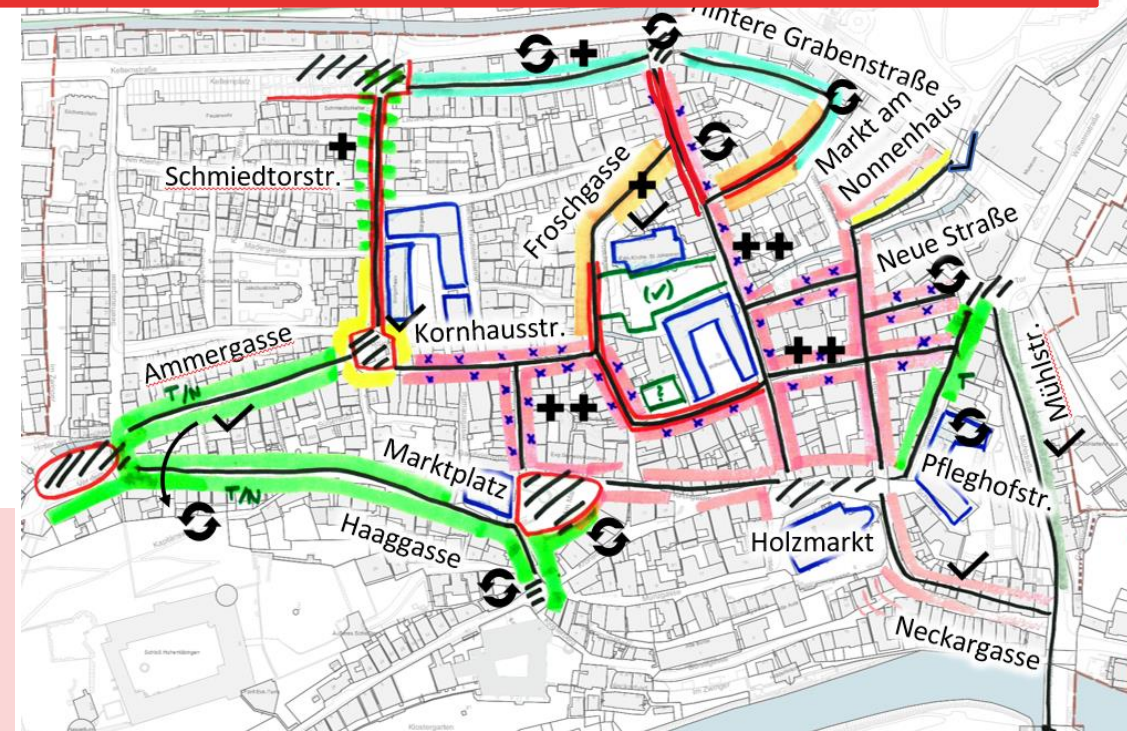
- Flanierzone mit durchgängigem Ladenbesatz und hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Kleinteilige inhabergeführte Geschäfte mit besonderem Charme und Angebot als Besuchermagnet
- Sichtbare und erlebbare kulturelle Angebote










Handlungsansatz: >> Raum mit hoher Entwicklungstendenz <<

- Angebot der inhabergeführten Geschäfte als Tübinger Besonderheit erhalten und offensiv stärken
- Öffentlichen Raum aufwerten und fußverkehrsgerecht gestalten
- Mischkonzepte ermöglichen; Gastronomie qualifizieren

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Ausweitung der Fußgängerzone prüfen
- Lieferverkehr und fußverkehrsgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Radabstellanlagen vor Schaufenstern des Einzelhandels vermeiden



- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | "klassischer" Einzelhandel (Ketten & Mainstream) |  | Handwerk & Handel |
|  | Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie (Tübinger Charme) |  | (Kreativ-) Handwerk |
|  | Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie |  | Sekundäre Nahversorgung |
|  | Gastronomie |  | Imbiss / Fastfood |
| | |  | Aufwertung des Öffentlichen Raums |

Lagen: Nördliche Schmiedtorstraße

Leitnutzung: Dienstleistungen / Ergänzende Nahversorgung

Was finden wir vor? (Bestand)

- Dienstleistungen und ergänzende Nahversorgungsangebote
- Einfahrt in das angrenzende Wohngebiet

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

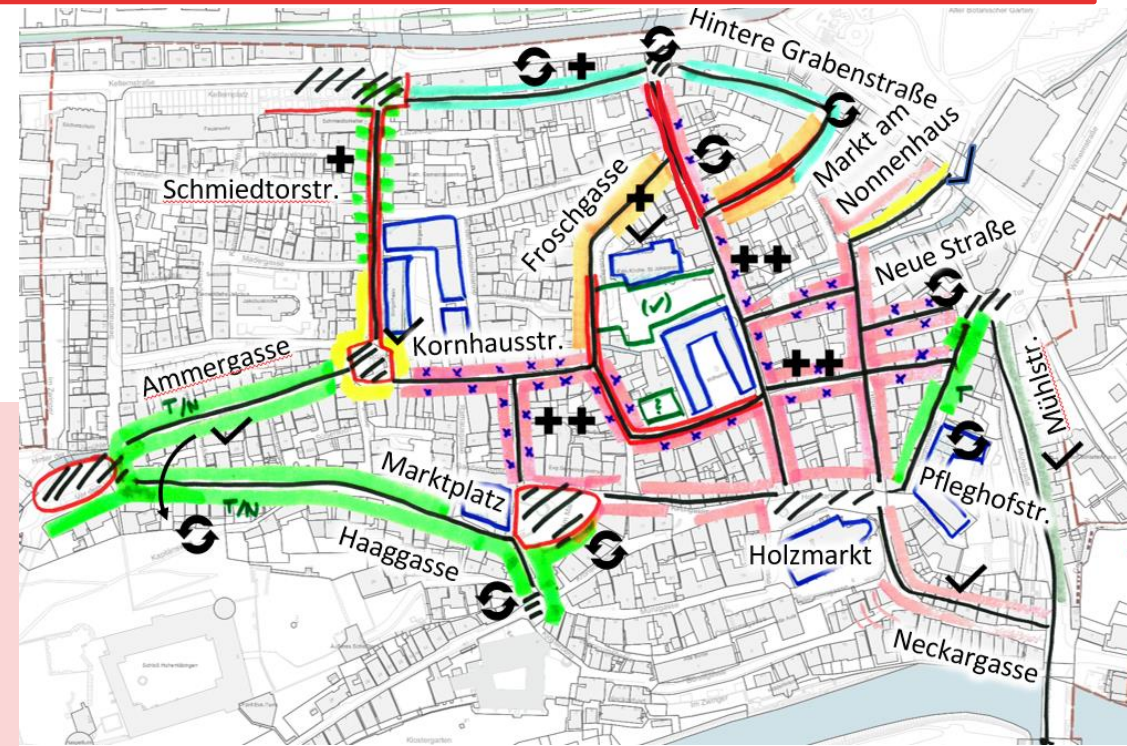
- Bedarfsgerechte Verteilung des öffentlichen Raums auf alle vorhandenen Akteure, insbesondere Fußverkehr & einladende Altstadt eingangssituation










Handlungsansatz: >> Raum mit Entwicklungstendenz <<

- Nahversorgungsangebote fördern
- Konsumnahe Dienstleistungen - und Nahversorgungsangebote im EG sichern
- Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung des Straßenraums verbessern

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Verkehrsrechtliche Situation in Bezug auf den Nutzungsbesatz und der zukünftigen Straßengestaltung abwägen
- Zu prüfen: KfZverkehre in Bezug auf eine fußverkehrsorientierte Straßengestaltung (Ausweitung Fußgängerzone abwägen) / Zugänglichkeit des Wohngebiets mit dem PKW / Bedarfe des



	"klassischer" Einzelhandel (Ketten & Mainstream)		Handwerk & Handel
	Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen Charme)		(Kreativ-) Handwerk
	Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie		Sekundäre Nahversorgung
	Gastronomie		Imbiss / Fastfood
			Aufwertung des Öffentlichen Raums

> Zukunft nördliche Schmiedtorstraße <

- Dienstleistungs- und Lebensmittelangebote im Erdgeschoss sichern
- Lebensmittelangebote fördern
- Aufwertung der Stadteingangssituation und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum



Lagen: Pfleghofstraße, Ammergasse, Haaggasse

Leitnutzung: Mischkonzepte und (Nacht-)Gastronomie

Was finden wir vor? (Bestand)

- Ammergasse mit attraktiver Nutzungsmischung sowie guter Balance zwischen Tag- und Abendgastronomie
- Haaggasse und Pfleghofstraße mit Leerständen und teils ohne klaren Nutzungsbesatz

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

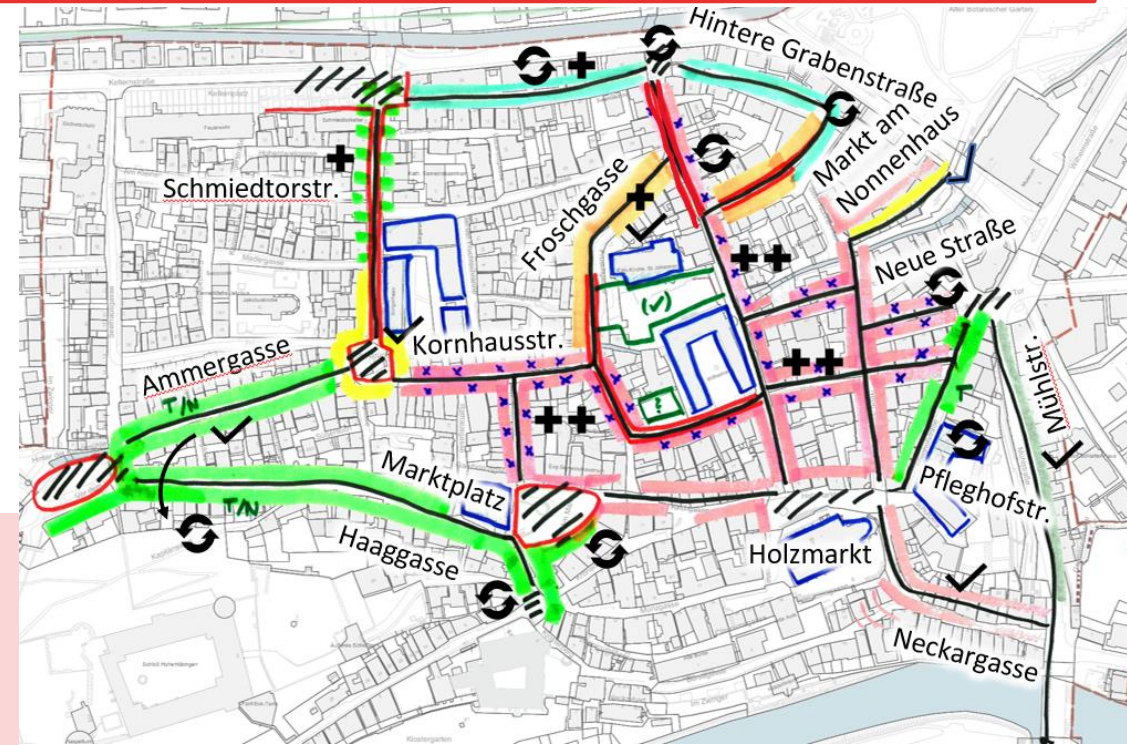
- Attraktiver Nutzungsmix von Angeboten der Tag- und Nachtgastronomie
- Ausgehbereich mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum










Handlungsansatz: >> Potenzialraum <<

- Bestehenden Nutzungsmix der Ammergasse erhalten
- Profil der Ammergasse bei möglichen neuen Ansiedlungsinteressen bzw. Nachfolgenutzungen auf Haaggasse übertragen, Balance zwischen Tag- und Abendgastronomie erhalten
- Profil der Pfleghofstr. ergänzen; Fokus auf den Tagnutzungen und Mischkonzepten auch Dienstleistungen vorstellbar

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Verkehrsrechtl. Situation an den Stadteingängen Haagtor u. Lustnauer Tor



- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | "klassischer" Einzelhandel (Ketten & Mainstream) |  | Handwerk & Handel |
|  | Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen Charme) |  | (Kreativ-) Handwerk |
|  | Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie |  | Sekundäre Nahversorgung |
|  | Gastronomie |  | Imbiss / Fastfood |
| | |  | Aufwertung des Öffentlichen Raums |

Lagen: Hintere Grabenstraße

Leitnutzung: (Kreativ-)Handwerk, Arbeitsräume

Was finden wir vor? (Bestand)

- Rückseite zu Stadtgraben mit Garagen; z.T. schlechter baulicher Zustand; z.T. Unternutzung, Anlieferungszone für Markt am Nonnenhaus

Was wollen wir erreichen? (Zielbild)

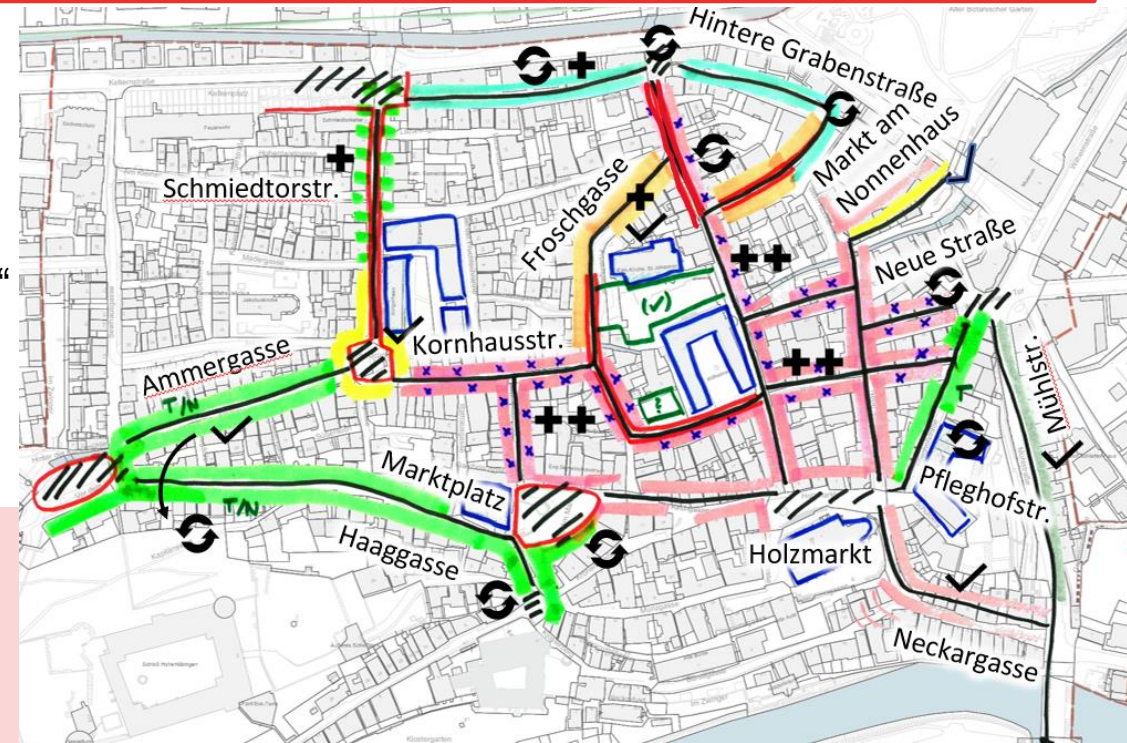
- Kreativwirtschaft, Ateliers, auch Büronutzungen; Atmosphäre „Arbeitsraum“ nicht „Wohnzimmer“
- Sichtbare fußläufige Verbindung zum Botanischen Garten + Stadteingang Schmiedtorstraße










Handlungsansatz: >> Potenzialraum / >> Teilraum mit Entwicklungstendenz <<

- Kreative, produktive und tagsüber lautere Nutzungen zulassen
- Bildungs- und Arbeitsräume, Werkstätten und Maker-Spaces integrieren
- Lieferzonen sowie Bewohnerparkplätze erhalten

Herausforderungen und Zielkonflikte:

- Zufahrt und Anlieferung Nonnenhaus
- Aktivierung bestehender Akteure und sichtbar machen der vorhandenen Nutzungen / Kooperationen eingehen



	"klassischer" Einzelhandel (Ketten & Mainstream)		Handwerk & Handel
	(Kreativ-) Handwerk		Sekundäre Nahversorgung
	Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und Gastronomie (Tübingen Charme)		Imbiss / Fastfood
	Gastronomie		Aufwertung des Öffentlichen Raums
	Mischkonzepte & (Nacht-) Gastronomie		

Wie wollen wir das Zielbild erreichen (Strategie) ?

1. Erdgeschossnutzungen der Teilräume definieren = Nachbarschafts-/StraßenPROFILE

- >>> welche Talente & Leitfunktionen wo? (EZH ist nur eine von vielen Leitfunktionen je nach Teilraum!)
- >>> Profile geben Antworten auf Nutzungskonflikte (Gastro) und damit Sicherheiten in der Zukunftsentwicklung
- >>> Profile bilden Randbedingungen für den öffentl. Raum und die Verkehrsentwicklung

2. Profile der Teilräume etablieren

- >>> Eigentümer, Makler, Gewerbetreibende, Wohnungsmieter, Verwaltung, Politik haben Grundlage für ihre zu treffenden Entscheidungen und Maßnahmen. Profilierung kann Straßengemeinschaften stärken.

3. innovatives Ansiedlungsmanagement einführen

- >>> Ansiedlungsberatung und -unterstützung intensivieren
- >>> Ansiedlungen den Profilen entsprechend fördern und realisieren
- >>> Möglichkeitsräume schaffen / vorhandenes Flächenpotenzial (Leerstand) aktivieren und nutzen
- >>> Nachfolgenutzungen ermöglichen / Befreiungsrichtlinien anpassen

Welche Maßnahmen sollen dafür umgesetzt werden?

A) Rahmenplan Altstadt

B) Straßenprofile „Konzept“ + Kampagne

C) City Management

D) Befreiungspraxis Bebauungs-Plan

E) Verbesserung des baulichen Zustands, Sanierungsrate erhöhen ggf. über Städtebauförderung, Abhängig von städt. HH

F) Mietspiegel Gewerbeflächen

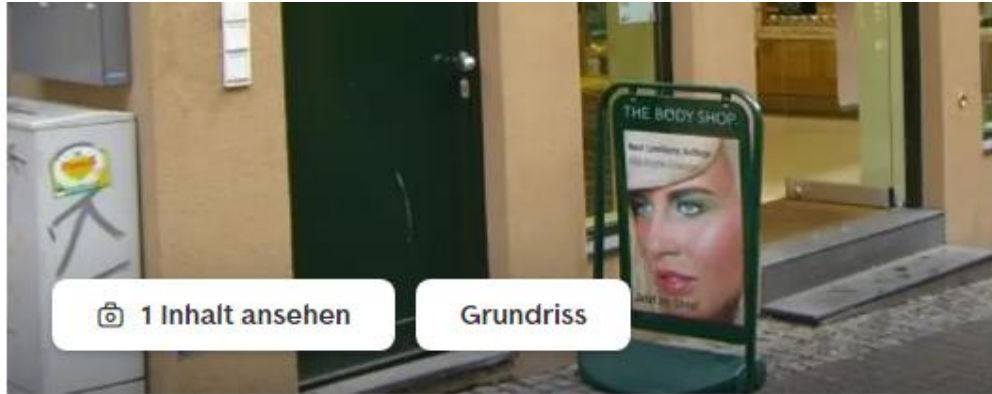
G) Immobiliennetzwerk + Akteursnetzwerk, z.B. aktive Straßengemeinschaften

**H) nach Evaluation ZIZ Programm: ggf. Verstetigung Förderprogramm „Leerstandaktivierung“ als PPP
(vgl. kuratierte Altstadt); Abhängig von städt. HH**

**I) nach Evaluation ZIZ Programm: partizipativer Mikrohaushalt für Altstadt
(vgl. Probiererle); Abhängig von städt. HH**

J) Qualität Sondernutzungen sicherstellen, Umfang und Art

K) Agile Steuerungs- und Bearbeitungsstrukturen



Mietobjekt: 72070 Tübingen, Neckargasse 9

Adresse



Neckargasse 9,
Zentrum, 72070 Tübingen

[Auf Karte zeigen](#)

[Umzugskosten vergleichen](#)

4.000 €

Miete pro Monat

76 m²

Fläche

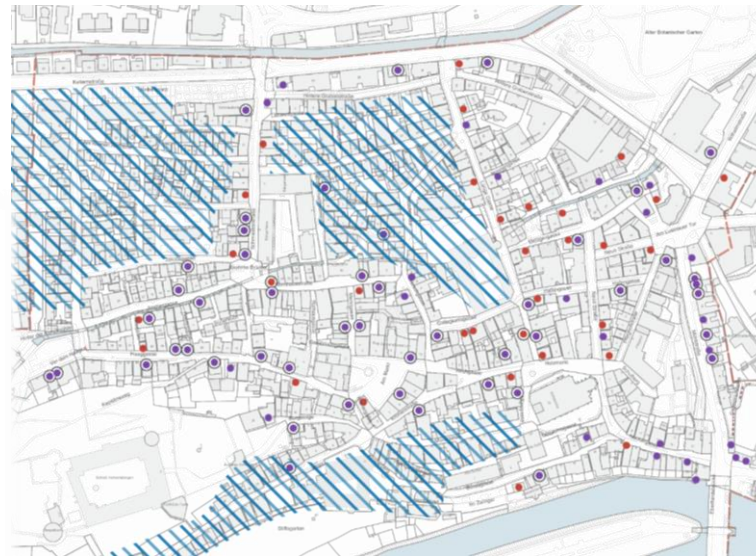
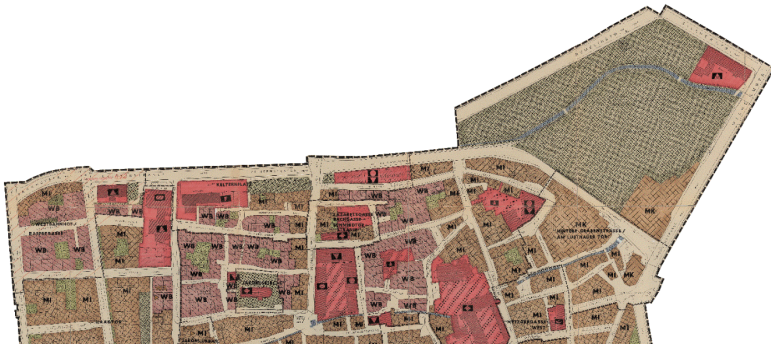
50 m²

Verkauf

> Gewerblicher Mietpreisspiegel <

- Transparenz zu adäquaten Mietpreisen fehlt, Spanne auch innerhalb kurzer Distanzen teilweise hoch
- Erstellung eines gewerblichen Mietpreisspiegels ab Herbst 2024 geplant
- Angaben außer Miethöhe wichtig: Größe, Alter/Zustand Gebäude, Ausstattung, Lage/Adresse, Vertragslaufzeit etc.
- Mitwirkung von Eigentümern, Mietern und Maklern erforderlich
- Rhythmus der Erstellung? ... alle x Jahre?

D) Befreiungspraxis Bebauungs-Plan



Gastronomie BESTAND

- Gastronomie ¹
- Mischnutzung ¹
- Öffnungszeit nach 21Uhr ¹

¹ Stadt und Handel Stand März 2023

Zukunftsbild:

- ▨ Ruhige Bereiche weitgehend ohne gastronomische Nutzung

Bebauungsplan Altstadtgebiet Bestand

- keine neue Gaststätten oder Erweiterungen, Definition Gaststätte gem. Gaststättenrecht 1970
- derzeit Erhebung, ob Anzahl Konzessionen gegenüber historischem Stand reduziert
- bestehende Befreiungspraxis berührt die Grundzüge der Planung nicht

D) Befreiungspraxis Bebauungs-Plan



Bebauungsplan Altstadtgebiet Zukunft

Option 1) Beibehaltung bisheriger Praxis zu Befreiungen

Option 2) Neuer B-Plan bedeutet: ohne Steuerungsmöglichkeiten Gastro/EZH/Gewerbe/Mischkonzepte

Option 3) Beibehaltung B-Plan mit neuer Befreiungspraxis

a) Mischkonzepte auch bei bestimmten Conceptstores ermöglichen.

b) Umzüge von bestehenden Betrieben in andere Flächen ermöglichen

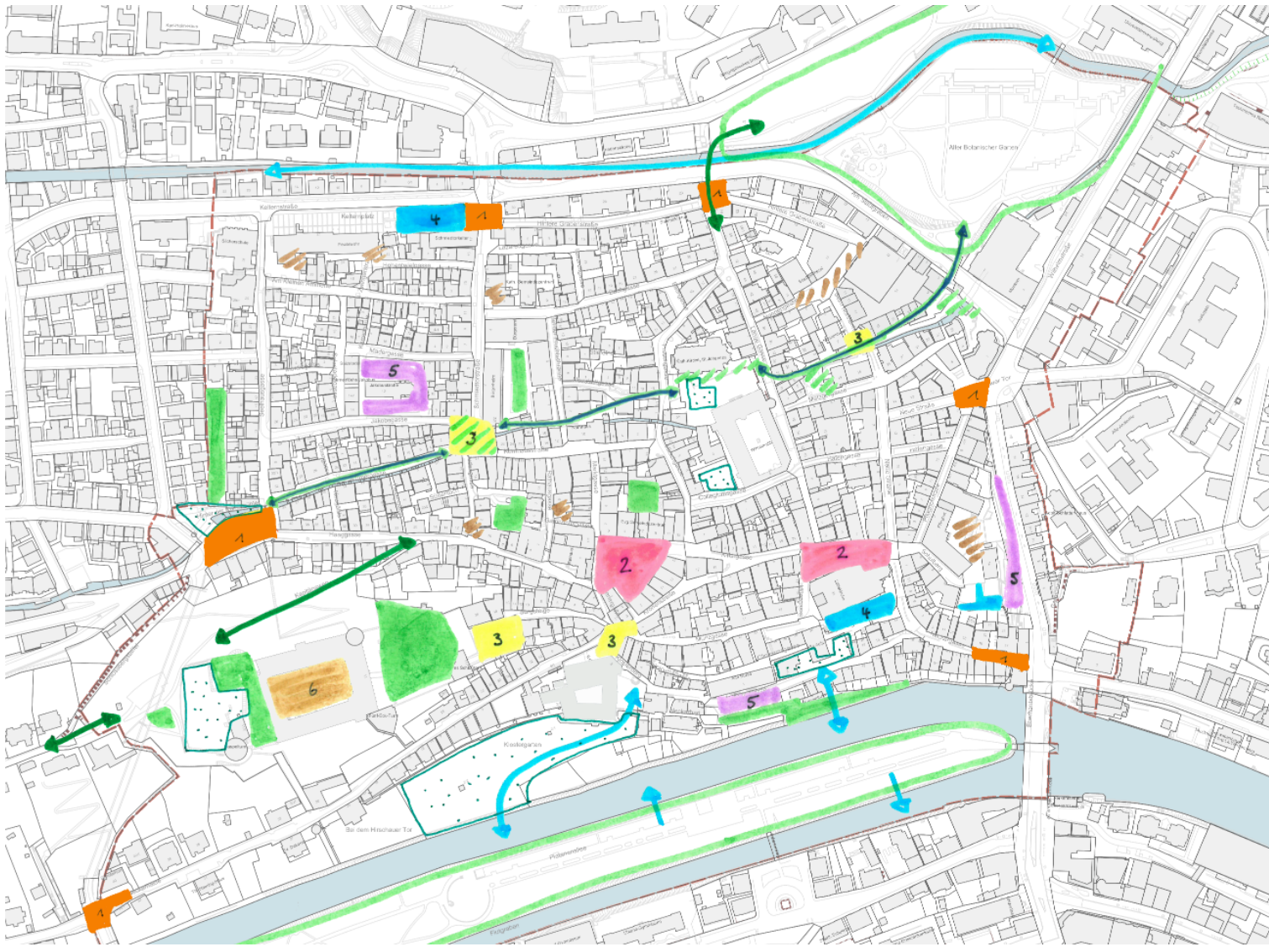
c) Gaststättenkataster einführen, falls Ergebnis freie Konzessionen und freie Flächen diese neu vergeben für:

- Begründete Flächenerweiterung zur Lebensfähigkeit von Gastronomien

- Legalisierung gaststättenähnliche Mischbetriebe wo aus Randbedingungen möglich

- Neue Konzessionen

Ideen für Toilettengerechtigkeit (Gastro/Mischbetriebe) entwickeln



Zukunftsbild Freiraum

- 1 Besondere Zugänge in die Altstadt
- 2 Zentrale öffentliche Plätze
- 3 Transferräume mit qualitätvoller Platzgestaltung
- 4 Urbane Plätze zum Verweilen
- 5 Ruhige Plätze
- 6 Veranstaltungsort Innenhof Schloss
- Kleine Ruheorte
- Begrünte Platzsituationen
- Öffentlich zugängliche Freiflächen
- Potenzialflächen - zeitweise zugängliche Freiflächen in institutionellem Eigentum
- Blau-grüne Wegeverbindung
- Sichtbare Wegeverbindung ins Grüne
- Zugänge zum Wasser

> Beispiel: Haagtorplatz <

