

Innenentwicklung in Tübingen



Baulücken und Brachflächen sinnvoll nutzen



Tübingen
Universitätsstadt

Inhalt

Stadt der kurzen Wege	2
Was ist Innenentwicklung?	3
Welche Chancen bietet die Innenentwicklung?	4
Wie wird die Innenentwicklung in Tübingen gefördert?	5
Wo gibt es Projekte der Innenentwicklung in Tübingen?	8
Welche Herausforderungen sind zu bewältigen?	12
Wie sehen Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung in Tübingen aus?	14
Wie werden die Beurteilungskriterien angewandt und welchen Einfluss haben sie?	20
Wie kann bei Vorhaben der Innenentwicklung die beste Lösung gefunden werden?	21

Stadt der kurzen Wege

Tübingen wächst: Rund 85.500 Menschen lebten 2008 in der Universitätsstadt, Ende 2011 waren es knapp 89.000. Das Besondere an der Entwicklung: Sie ging einher, ohne dass großflächig neue Baugebiete auf der grünen Wiese ausgewiesen wurden. Stattdessen setzt Tübingen konsequent auf die Innenentwicklung und nutzt bereits erschlossene, besiedelte Bereiche. Das können Baulücken in Wohngebieten sein, die Platz für einzelne neue Wohnhäuser bieten. Aber auch kleinere und größere Militär- oder Gewerbebrachen werden zu lebendigen, meist gemischt genutzten Quartieren entwickelt. Auch das Aufstocken bestehender Gebäude, ein Anbau oder eine Sanierung zählen zur Innenentwicklung. Ein weiterer positiver Nebeneffekt: Bestehende Siedlungsgebiete werden aufgewertet, Freiräume, Wege und Flächen neu gestaltet und vernetzt sowie neue Dienstleistungen in einem Quartier angesiedelt.

Den Anfang machten in den 90er Jahren das Französische Viertel und das Loretto. Die ehemaligen Kasernengelände sollten nicht nur für den Wohnungsbau reaktiviert werden. Ziel war es, vielfältige und lebendige Quartiere mit hohem Lebens- und Identifikationswert für ganz unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer zu schaffen. Hier wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet und gelebt. Der öffentliche Raum nimmt einen großen Stellenwert ein. Es stehen die Menschen im Mittelpunkt, nicht die Autos.

Wie die Innenentwicklung in Tübingen konkret aussieht, welche Chancen sie bietet, wie sie in Tübingen gefördert wird und welche Projekte es in der Universitätsstadt gibt, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Was ist Innenentwicklung?

Innenentwicklung kann heißen:

- Nutzung bislang brachliegender Flächen im Innenbereich (z. B. Baulücken, Gewerbebrachen)
- Bauliche Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten (z. B. Aufstockung, Anbauten)
- Aufwertung von Siedlungsgebieten: Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen, Wegen und Plätzen, Aufwertung des öffentlichen Raums; Sanierung von Gebäuden oder Fassaden; Ansiedlung von Dienstleistungen (z. B. Einzelhandel)

Ziel ist es, die Nutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern und zugleich die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft zu reduzieren.



Schrägluftaufnahme Mühlenviertel

Welche Chancen bietet die Innenentwicklung?

Die Innenentwicklung bringt viele Vorteile mit sich.

- Gut für Flora und Fauna: Lebensräume werden nicht zerstört und zerschnitten, sondern erhalten. Eine weitere Flächeninanspruchnahme wird vermieden.
- Entlastung für die Stadtkasse: Die vorhandene Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, ÖPNV, Straßen und Kanäle wird besser ausgelastet, ihr Bestand wird gesichert. Die Stadt spart Investitionen in neue Infrastruktur und deren Unterhalt.
- Der Einzelhandel wird gestärkt: die neuen Bewohnerinnen und Bewohner nutzen die vorhandenen Nahversorgungsangebote in den Stadtquartieren.
- Verjüngung der Stadtquartiere: Der Zuzug von Familien mit Kindern mildert den demographischen Wandel (Bevölkerungsrückgang, älter werdende Gesellschaft) ab.
- Stadt der kurzen Wege: Die kompakte Bebauung und die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit spart Wegzeiten und hilft, die Nutzung des Autos bei den täglichen Wegen deutlich zu reduzieren.
- Das Stadtbild wird aufgewertet: Frühere Fehlentwicklungen können korrigiert, Brachflächen wieder genutzt und Barrieren innerhalb der Stadt beseitigt werden.

Wie wird die Innenentwicklung in Tübingen gefördert?

Konversion von Brachflächen

- Bebauung ehemals militärisch genutzter Bereiche (Modell Südstadt)
- Bebauung von Gewerbebrachen (Alte Weberei, Güterbahnhof)



Schrägluftaufnahme Französisches Viertel

Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft

- 2003: Bildung eines neuen Geschäftsbereiches innerhalb der WIT (Wirtschaftsförderung Tübingen) als städtische Tochter
- Aufgabe: Entwicklung von Gewerbebrachen, von der Freimachung des Geländes bis hin zur Vermarktung
- Bisherige Projekte: Mühlenviertel, Alte Weberei, Foyer



Siegerentwurf Städtebaulicher Wettbewerb Güterbahnhof

Aktivierung von Baulücken

- Erfassung aller Baulücken mit Unterscheidung der Eignung für Wohnbebauung und Gewerbe, sowie der Verfügbarkeit
- Einrichtung einer internetbasierten Baulückenbörse auf der städtischen Homepage
- Direkte Ansprache der Grundstückseigentümer/-innen



Ausschnitt Baulückenplan

Neuordnung in Bestandsquartieren

- Erstellung von Entwicklungsplänen
- Moderation und Initiierung von Abstimmungsprozessen bzgl. Grundstücksneuordnung (angepasste Grundstückszuschnitte)
- Anpassung Planungsrecht



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf einer Innenentwicklungsmaßnahme

Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehenden Grundstücken von Wohnungsbaugesellschaften

- Aufstockungen
- Anbauten
- Ergänzungsbauten



Vorhaben der Kreisbau in der Unteren Höhbergstraße, Pfrondorf

Wo gibt es Projekte der Innenentwicklung in Tübingen?

Franz. Viertel / Loretto-Areal

Kleinteiligkeit durch die Aufteilung in viele einzelne Grundstücke und Vergabe an Baugemeinschaften, Mischung, Dichte und Vielfalt – diese Viertel gelten als gelungene Beispiele einer nachhaltigen, urbanen Stadtentwicklung. Heute leben hier etwa 3.400 Menschen, gut 250 Betriebe bieten etwa 1.200 Arbeitsplätze. Franz. Viertel und das Loretto-Areal sind Teil der Südstadt-Entwicklung. Es wurden viele Altbauten integriert, die den Vierteln zusammen mit den Neubauten ihr heutiges Gesicht geben.



Lorettoplatz

Mühlenviertel

Im rund vier Hektar großen Mühlenviertel in Derendingen ist ein lebendiges und gemischt genutztes Quartier für über 600 Bewohner entstanden. Es wurden auch rund hundert Arbeitsplätze geschaffen. Als Zentrum des Stadtteils wurde der Magazinplatz beim Tübinger Familienfest im Frühjahr 2011 feierlich eröffnet.



Null-Energiehaus im Mühlenviertel (Foto: Anne Faden)

Schleifmühlweg

Auf dem ehemaligen Gelände des städtischen Bauhofs wurden durch einen privaten Vorhabenträger Wohnungen für Studierende, geförderter Wohnungsbau und eine kleine Gewerbeeinheit realisiert. Die Grundlage für diese Bebauung lieferte eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung der Stadt.



Sozialer Wohnungsbau

In Tübingen ist es gelungen Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm auf geeignete Grundstücke im Innenbereich zu lenken. In enger Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften GWG Tübingen, Kreisbau, GSW Sigmaringen und privaten Bauträgern konnten die Ziele Innenentwicklung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereint werden.



Vorhaben der Kreisbau Tübingen am Brahmweg

Stuttgarter Straße

Das Konzept im Bereich Stuttgarter Straße in der Südstadt sah vor, dass die Entwicklung zu einer Aufwertung des Gebietes, jedoch nicht zu einer Verdrängung der Bewohner führen sollte. Das wurde, neben einer generellen Rückkehrgarantie für jeden Bewohner auch damit sichergestellt, dass nach der Sanierung viele der Bestandswohnungen als bezahlbare große Mietwohnungen erhalten blieben und die anderen Wohnungen betont kostengünstig saniert und bevorzugt an Familien aus dem Quartier verkauft wurden.



Schrägluftaufnahme Bereich Stuttgarter Straße

Baulückenbebauung

In Tübingen gibt es mehr als 600 Baulücken, die für den Wohnungsbau geeignet sind. Davon sind rund 500 sofort bebaubar. Mit der Nutzung dieser Baulücken könnte Wohnraum für fast 3.000 Menschen geschaffen werden, ohne dass neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden muss. Seit 2007 wurden über 15 Prozent der damals vorhandenen Baulücken mobilisiert, d. h. entweder ein Baugesuch gestellt, eine Baugenehmigung erteilt oder die Baulücke schon fertig bebaut.



Beispiel einer Baulückenbebauung

Welche Herausforderungen sind zu bewältigen?

Innenentwicklung in Tübingen ist erfolgreich. Die meisten Projekte finden die Akzeptanz der Umgebung / Anwohnerschaft. Mit den Vorhaben sind jedoch immer auch Bedenken und Ängste in der Nachbarschaft verbunden. Obwohl die Beteiligung der Bürgerschaft weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß geschieht, lassen sich diese nicht immer vollständig ausräumen. Die Verwaltung ist bemüht mit den Entwicklungen immer auch Verbesserungen in den bestehenden Vierteln zu erreichen und hierüber einvernehmliche Kompromisse zu finden.

Hauptkritikpunkte sind:

- als zu hoch empfundene Dichte
- Verlust von Freiräumen/ Naturräumen
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Verlust der gewachsenen Identität des Quartiers

Die Universitätsstadt Tübingen möchte einen transparenten Entscheidungsprozess fördern. Es wurden daher unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern Beurteilungskriterien entwickelt, um Vor- und Nachteile bei Vorhaben der Innenentwicklung systematisch und transparent aufzuzeigen, sowie die Diskussion zu versachlichen und zu objektivieren.



Schrägluftaufnahme Loretto-Areal

Wie sehen Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung in Tübingen aus?

1. Natur und Umwelt

- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf Natur und Umwelt?
- Welche Maßnahmen zur Verringerung von negativen Auswirkungen sind geplant?



Wankheimer Talbach im Franz. Viertel

2. Freiräume/ Öffentlicher Raum

- Sind grüne Freiräume (öffentliche und private) im und am Quartier/ Stadtteil vorhanden und erscheinen diese ausreichend groß?
- Sind diese Freiräume zugänglich und nutzbar oder können ihre Zugänglichkeit und ihre Nutzung verbessert werden?
- Wie können diese Freiräume bzw. kann der öffentliche Raum aufgewertet und für die Nutzung durch verschiedene Altersgruppen gestaltet werden?



Wasserachse auf dem Loretto-Platz

3. Nachbarschaft

- Welche negativen Auswirkungen gibt es auf die Nachbarschaft?
- Können diese negativen Auswirkungen minimiert oder verhindert werden?
- Wie wurde insbesondere der Gesundheitsschutz/ Schutz vor schädlichen Immissionen im Vorhaben berücksichtigt?



Neubebauung in der Goethestraße

4. Städtebauliche Ziele

- Kann durch das Vorhaben das Ziel der kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht werden?
- Werden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen?
- Kann durch das Vorhaben das Ziel der Mischung der Altersgruppen erreicht werden?



Läden im P 14, Aixer Straße, Franz. Viertel

18 Wie sehen die Beurteilungskriterien aus?

- Kann durch das Vorhaben das Ziel der sozialen Mischung erreicht werden?
- Können private Infrastrukturen (z. B. Nahversorgung) gestützt oder ausgebaut werden?



Häuserzeile im Mühlenviertel

5. Baukultur

- Wie verändert sich das Gesamtbild der Stadt?
- Fügt sich das Vorhaben in die gewachsenen Strukturen ein und wird auf die gewachsene Identität des Ortes Rücksicht genommen?



Schrägluftaufnahme Lustnauer Mühle



Siegentwurf Wettbewerb Lustnauer Mühle

6. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation?

7. Steht das Vorhaben in einem räumlichen Wirkungszusammenhang mit anderen Vorhaben der Innenentwicklung?

8. Gesamtbeurteilung und Beschreibung der Wechselwirkung der einzelnen Beurteilungskriterien untereinander

Wie werden die Beurteilungskriterien angewandt und welchen Einfluss haben sie?

Es gibt keine Gewichtung innerhalb der Kriterien. Die Beurteilungskriterien sind keine Formel, aus denen sich eine Entscheidung ableiten lässt, sondern sie sind Teil des Abwägungsprozesses. In diesen spielen natürlich auch immer andere Aspekte, wie Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Notwendigkeiten, eine Rolle. Die Beurteilungskriterien sollen bei größeren oder sensiblen Vorhaben angewandt werden. Die Entscheidung trifft abschließend der Gemeinderat.

Wie kann bei Vorhaben der Innenentwicklung die beste Lösung gefunden werden?

- Anwendung der Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung
- Frühestmögliche Beteiligung und Einbeziehung der betroffenen bzw. interessierten Bürgerinnen und Bürger
- Prüfung von Planungsalternativen durch Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen

Ziel ist eine Qualitätsverbesserung nicht nur beim Vorhaben sondern auch für die Umgebung!

© 2012

Impressum

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Bilder: Schrägluftaufnahmen Manfred Grohe;

ohne Angabe Stadtverwaltung Tübingen

Layout: Interne Dienste

Druck: gulde druck, Tübingen