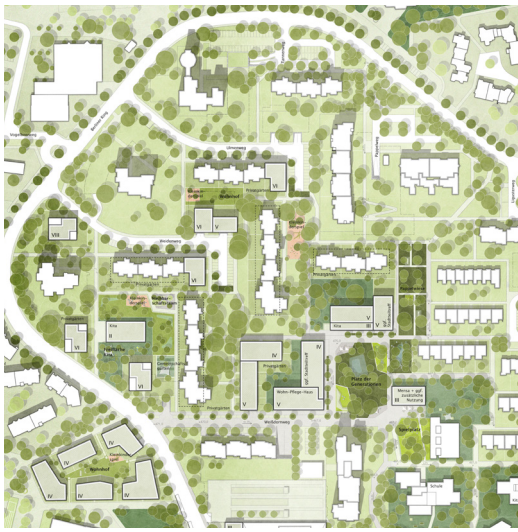
Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft



Rahmenplan WHO 2035

www.tuebingen.de/who

Impressum

Texte:
Universitätsstadt Tübingen

Fotos:
Universitätsstadt Tübingen, Manfred Grohe, Weeber+Partner

Darstellungen:
Machleidt/PLANORAMA, Kukuk GmbH

Layout:
Weeber+Partner

Datum:
November 2023

Inhalt

1. Einführung **2**

2. Rahmenplan WHO **3**

2.1 Städtebauliches Konzept ... 3

2.2 Ziele und Maßnahmen ... 5

2.2.1 Nutzungen ... 5

2.2.2 Freiraum ... 8

2.2.3 Erschließung und Mobilität ... 10

2.2.4 Nachhaltigkeit: Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität ... 12

2.3 Teilbereiche ... 15

2.4 Umsetzung ... 20

3. Grundlagen und ergänzende Untersuchungen zur Planung **23**

3.1 Gebietsbeschreibung ... 23

3.2 Grundsätze: Fairer Wohnen, Klimaschutzprogramm, Regionalstadtbahn ... 25

3.3 Sozialdaten: Wer lebt auf WHO? ... 27

3.4 Pflegekonzept ... 30

3.5 Artenschutz/Naturschutz ... 30

3.6 Bäume im Teilbereich der Auffahrt Berliner Ring ... 31

3.7 Mikroklimatische Analyse und Windkomfortuntersuchung ... 31

3.8 Bestandsabschätzung öffentliche Stellplätze ... 32

3.9 Eigentumsverhältnisse ... 32

4. Beteiligungsprozess **33**

5. Anlagen **36**

1. Einführung

Der Stadtteil Waldhäuser Ost wurde vor rund 50 Jahren im Norden der Tübinger Innenstadt auf der grünen Wiese geplant und erbaut. Inzwischen gibt es zahlreiche Herausforderungen, die es zu bewältigen gibt. Die langfristige Sicherung der Nahversorgung, die Erneuerung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur, die Umsetzung eines Pflegekonzeptes, die Stärkung des Miteinanders im Quartier, die Schaffung ergänzender und altersgerechter Wohnangebote, die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie die Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel stehen beispielshaft für den insgesamt erforderlichen Transformationsprozess.

Mit diesem Prozess sind viele Fragestellungen und Veränderungen im Umfeld der Menschen vor Ort verbunden. Der nun vorliegende städtebauliche Rahmenplan soll dabei als „Kompass" für eine schrittweise und zukunftsfähige Weiterentwicklung dienen. Die Umsetzung wird 15 bis 20 Jahre dauern, sich ändernde Rahmenbedingungen und externe Einflüsse immer wieder zu einer Fortschreibung des Planes führen.

Bereits im Jahr 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Herausforderungen im Stadtteil zu ermitteln. Auf Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen und einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2018 ein Neuordnungskonzept erarbeitet, welches Grundlage für die Ausweisung der „Sozialen Stadt" WHO wurde. Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 2020 und 2021 wurde die Verwaltung mit der Vorlage 241/2021 beauftragt, auf Grundlage des 1. Preises des Wettbewerbs – der Büros Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung und PLANORAMA Landschaftsarchitektur aus Berlin – einen städtebaulichen Rahmenplan für die Weiterentwicklung von Waldhäuser-Ost aufzustellen. Nach intensiver Beteiligung von Akteuren, Fachleuten der Verwaltung und Öffentlichkeit liegt nun der städtebauliche Rahmenplan WHO vor. Das vorliegende Freiraum- und Klimaanpassungskonzept soll in einem nächsten Schritt weiter konkretisiert werden.

Bild: Manfred Grohe

2. Rahmenplan WHO

2.1 Städtebauliches Konzept

vgl. Rahmenplan S. 4

Das städtebauliche Konzept greift die im Neuordnungskonzept und ISEK beschriebenen Handlungsfelder und Maßnahmen auf. Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch ein klares und robustes städtebauliches Grundgerüst aus, das in weiten Bereichen eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteiles ermöglicht, im Bereich der Stadtteilmitte aber deutliche Veränderungen vorsieht. Ein Netz an öffentlichen Freiräumen – neuen und bestehenden – zieht sich durch den Stadtteil und verbindet die einzelnen Quartiere. Durch die Hierarchisierung der Wegebeziehungen wird die Ori-entierung verbessert. In den Bestandsbereichen werden z.T. Nachbarschaften gestärkt und Freiräume ausdifferenziert. Bauliche Ergänzungen insbesondere entlang des Berliner Rings schaffen eine Adressbildung. Die Neukonzeption der Stadtteilmitte und die Schaffung des Ortes der Generationen mit einer guten Abfolge öffentlicher Räume sowie die Verortung sozialer Infrastruktur erzeugen eine identitätsstiftende Wirkung und tragen zu einem lebendigeren Stadtteil bei.

Im **Inneren des Berliner Ringes** werden punktuelle bauliche Ergänzungen und Erweiterungen vorgeschlagen, die eine klare Zonierung und Strukturierung der Nachbarschaften ermöglichen. Im **Westen** sind im Bereich der Wohnungsbauunternehmen insbesondere mehrgeschossige Punkt- und Zeilengebäude sowie ein Neubau für das Kinderhaus geplant. In der Mitte des Gebietes sind um den **Platz der Generationen** – dem grünen und sozialen Zentrum – eine neue Kita, eine Mensa für die Grundschule, ein Wohn-Pflege-Haus als Quartiershaus sowie Wohnungen und öffentlich-keitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen geplant. Auf dem heutigen **Parkplatz der GSS** ist ein Wohnquartier mit ergänzenden öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, umgesetzt durch vielfältige Akteure, angedacht. In der **Stadtteilmitte** – dem urbanen öffentlichen Zentrum – ist eine Neukonzeption mit drei Sonderbauten geplant, in deren Sockelgeschossen der Einzelhandel und andere öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorgesehen werden. Die südliche Bebauung entlang der Hangkante zum **Studierendendorf** ergänzt die neue Stadtteilmitte. Diese ermöglicht einen neuen städtischen öffentlichen Raum in Ost-Westrichtung und bietet dem Studierendendorf einen Zugang zum Stadtteil. Im Nordwesten des Studierendendorfes bleibt das Parkdeck erhalten, im Umfeld sind Neuplanungen oder Ergänzungen des Bestands mittel- bis langfristig denkbar. Im Zentrum des Studierendendorfes ist ein Ersatz für das zweigeschossige Gebäude angedacht mit gemeinschaftlichen Nutzungen im Sockelgeschoss und Wohnen in zwei Punkten darüber. Entlang der Auffahrt zum Berliner Ring sind drei Punktgebäude für Studierendenwohnen und an der Kreuzung Nordring ein Gebäude für Wissenschaft und Forschung geplant. Für den Bereich **Vogelbeerweg** ist außer der Fläche südlich der Tankstelle keine Planung derzeit vorgesehen.

Aufgrund des robusten städtebaulichen Konzeptes können unterschiedlichste Bedarfe an Wohnraum gedeckt werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf lassen sich rund 550 Wohneinheiten (Annahme: 100 m^2/BGF je WE, dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m2) umsetzen. Zudem lässt sich die gewünschte Nutzungsmischung und Belebung der Quartiere durch die Integration zusätzlicher Angebote an sozialer Infrastruktur und Versorgungsangeboten erreichen.

SCHNITT Waldhäuser Ost
Stadtteilzentrum | Platz der Generationen

Rahmenplan WHO – Darstellung: Machleidt/Planorama

2.2 Ziele und Maßnahmen

2.2.1 Nutzungen

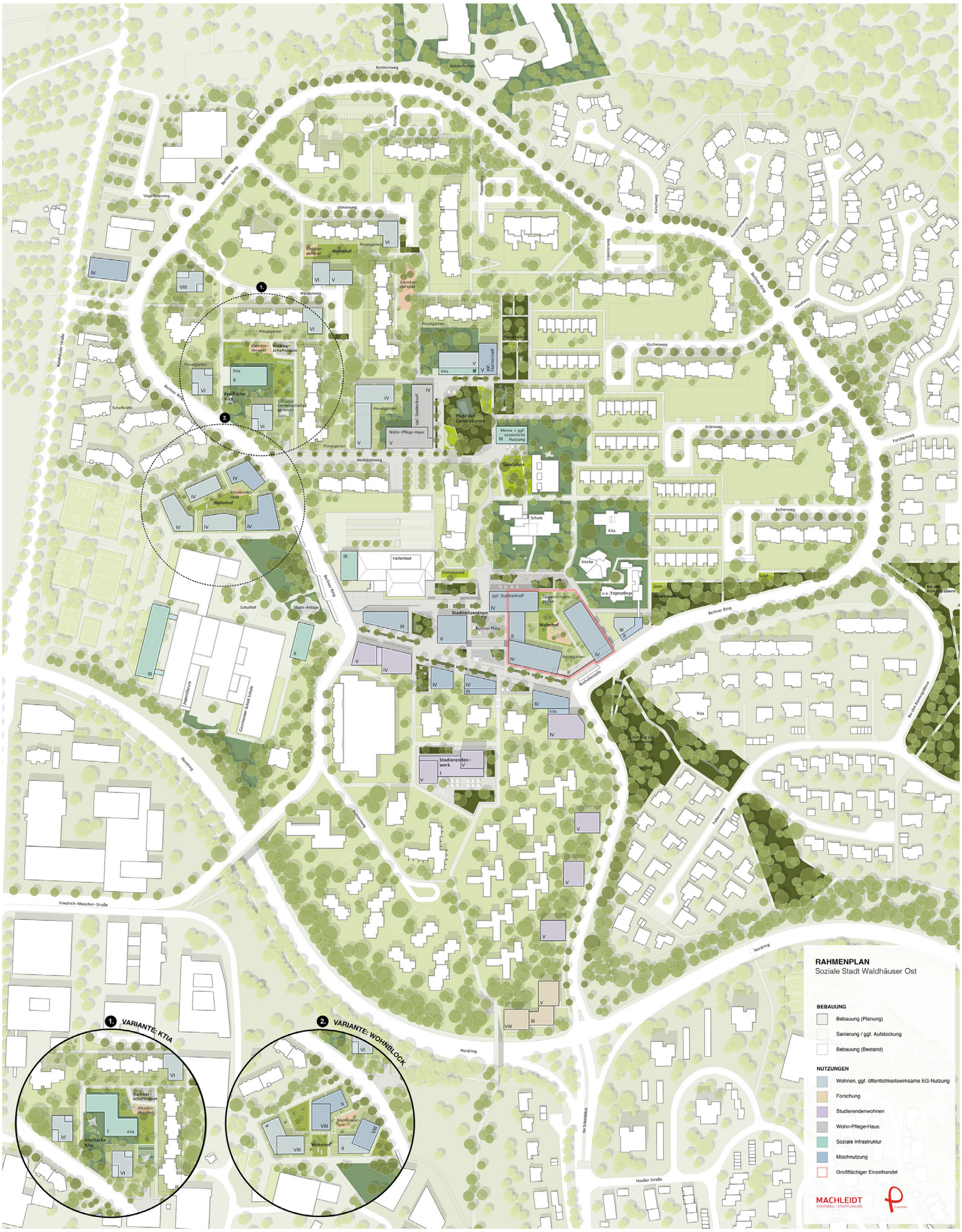
vgl. Themenplan Nutzungen S. 6

WHO – lebendig und mit vielfältigem Angebot

Waldhäuser-Ost soll zu einem lebendigeren Stadtteil weiterentwickelt werden. Die soziale Infrastruktur – Kinderbetreuung, Schule, soziale Treffpunkte – soll gestärkt und ergänzt, die Nahversorgung dauerhaft sichergestellt werden. Ziel ist dabei auch eine stärkere Nutzungsmischung in den Teilbereichen. Für WHO soll ein ganzheitliches Pflegekonzept mit drei Säulen – Prävention, ambulante Angebote, Versorgung rund um die Uhr – umgesetzt werden.

Konkret heißt das im Rahmenplan:

- Neubau eines Wohn-Pflege-Hauses mit rund 60 Plätzen am Ort der Generationen mit flexiblem Betriebs- und Baukonzept. Dies beinhaltet bspw. Pflegezimmer, die bei Bedarf auch als Wohnungen genutzt werden können, eine Tagespflege sowie Bauflächen für gemeinschaftliche und alternsgerechte Wohnformen an verschiedenen Standorten.
- Neubau einer 4 bis 5-gruppigen Kita am Ort der Generationen (Ersatz Kita Idefix und weitere Bedarfsdeckung)
- Neubau einer Schulmensa für die Grundschule, auch multifunktional nutzbar für Veranstaltungen
- Neubau einer 4- bis 5-gruppigen Kita im Hof der GWG im Westen (Ersatz für Kinderhaus)
- Neubau einer Kita für das Stuwe im Nordosten des Studierendendorfes
- Neubau von Räumen für Stadtteiltreff und Stadtteilbüro
- Umnutzung von Räumen der Dietrich-Bonhoeffer-Kirchengemeinde u.a. zur Tagespflege
- Neukonzeption der Nahversorgung in der Stadtteilmitte
- neue Räume für kit jugendhilfe
- Erweiterungsflächen für die Geschwister-Scholl-Schule östlich und westlich des Schulkomplexes


RAHMENPLAN
Soziale Stadt Waldhäuser Ost
BEBAUUNG
Bebauung (Planung)
Sanierung / ggf. Aufstockung
Bebauung (Bestand)
NUTZUNGEN
Wohnen, ggf. öffentlichkeitswirksame EG-Nutzung
Forschung
Studierendenwohnen
Wohn-Pflege-Haus
Soziale Infrastruktur
Mischnutzung
Großflächiger Einzelhandel
MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG
1. VARIANTE: KTIA
2. VARIANTE: WOHNBLOCK
Berliner Ring
Nordring
Friedrich-Miescher-Straße
Hallenbad
Stadtteilzentrum
Berliner Platz
Wohnhof
Privatgärten
Schule
Kita
Kirche
Spielplatz
Platz der Generationen
Wohn-Pflege-Haus
Studierendenwerk
Skate-Anlage
Schulhof

WHO – Wohnungsangebote für alle

Es gibt einen großen Bedarf an zusätzlichem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen: Familien, ältere Menschen – um auch den Umzug innerhalb des Stadtteils bei sich ändernden Bedürfnissen zu ermöglichen –, Studierende, Mitarbeitende sozialer Einrichtungen, Menschen mit Unterstützungsbedarf. Dabei sind auch neue Wohnkonzepte gefragt, die dem demografischen und wohnkulturellen Wandel gerecht werden insbesondere den wachsenden Bedürfnissen nach Pflege und Gemeinschaft. Neben dem Neubau sollen Bestandsgebäude energetisch saniert und nach Möglichkeit Barrieren abgebaut werden.

Konkret heißt das im Rahmenplan:

- im Westen planen die Wohnungsunternehmen ihren Bestand mit barrierearmen kleineren Wohnungen und größeren Wohnungen für Familien zu ergänzen; dabei soll ein hoher Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen
- die Kreisbaugebäude am Weidenweg sollen im Zusammenhang mit einer umfassenden Sanierung aufgestockt und barrierearm gestaltet werden; das Bestandsgebäude im Weißdornweg soll abgerissen werden für eine Neukonzeption mit barrierearmen Wohnungen und dem Wohn-Pflege-Haus
- die Bestandsgebäude der GWG sollen energetisch und baulich saniert werden
- im Wohn-Pflege-Haus sind kleinere Wohnungen / Clusterwohnen mit ambulanten Angeboten geplant sowie ggf. Mitarbeiterwohnungen
- dezentral sind in allen Teilbereichen Wohnformen wie Betreutes Wohnen, Pflege-WGs u.a. denkbar
- der GSS-Parkplatz ist für Wohnprojekte vorgesehen; hier ist Raum für gemeinwohlorientierte Akteure wie Genossenschaften, gemeinschaftsorientierte Baugemeinschaften etc.
- in der Stadtteilmitte können gemischt genutzte Projekte mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen und überwiegend Wohnnutzungen in den Obergeschossen entstehen
- an der Auffahrt, im Studierendendorf und am Südrand der Stadtteilmitte gibt es Ergänzungen im Bereich Studierendenwohnen bzw. gemischt genutzte Projekte am Südrand der Stadtteilmitte

Der Stadtteil ist geprägt durch den demografischen Wandel. Dies führt dazu, dass familiengeeignete Wohnungen oft von Ein- oder Zwei-Personenhaushalten bewohnt werden. Die vielfältigen entstehenden Wohnangebote ermöglichen insbesondere diesen älteren Menschen auf Wunsch einen Umzug in bedarfsgerechten Wohnraum im Stadtteil. Der Prozess soll durch ein kommunales Wohnraummanagement begleitet werden, welches die Bewohnenden bereits in der Planungsphase einbezieht.

2.2.2 Freiraum

WHO – öffentliches wohnungsnahes Grün stärken und überdimensionierte Verkehrsräume rückbauen

vgl. Themenplan Freiraumkonzept S. 9

Mit dem Freiraumkonzept sollen die Quartiere untereinander und auch über den Berliner Ring hinweg mit der Landschaft stärker verknüpft werden. Durch die Hierarchisierung von Wegen in Verbindung mit sozialen Nutzungen und Freiraumfolgen soll die Orientierung im Quartier verbessert werden. Öffentliche Freiräume sollen aufgewertet und neu geschaffen werden mit mehr Aufenthaltsqualitäten, Begegnungsmöglichkeiten und vielfältigen Angeboten. Auch private Freiräume sollen differenzierter gestaltet werden.

Konkret heißt das im Rahmenplan:

- Die vorhandenen Grünflächen in Nordsüdrichtung (z.B. „Pappelwiese") und Ostwestrichtung (z.B. „Ahornpark") werden erhalten, gestärkt, ausgebaut und aufgewertet, damit sie ihrer Aufgabe für Begegnung und Aufenthalt gerecht werden. Sie werden in Hauptwegeverbindungen eingebunden.
- In der Mitte des Quartiers entstehen mit dem neuen „Platz der Generationen" und der Umgestaltung der bestehenden „Pappelwiese" große öffentliche Grünräume mit unterschiedlichem Charakter und Funktion.
- Mit der städtebaulichen Planung wurde gezielt darauf geachtet, den wertvollen Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Es werden nur Bäume gefällt – abgesehen von Bereichen mit baulichen Ergänzungen –, wenn Bäume krank oder beschädigt sind.
- Dort, wo bauliche Veränderungen bzw. Aufwertungen von Bereichen vorgesehen sind, sollen auch neue Bäume gepflanzt werden.
- In der Stadtteilmitte tragen Platzfolgen in unterschiedlicher Größe und Ausprägung sowie enger gefasste Straßenräume zu mehr Urbanität bei und bieten mehr Aufenthaltsqualitäten. Hier sollen auch öffentliche Feste und Veranstaltungen stattfinden können.
- Soweit möglich soll Regenwasser vor Ort gehalten, erlebbar gemacht und bei Bedarf genutzt werden.
- Auch die Aufwertung des privaten Wohnumfelds ist ein Ziel (Eingangsbereiche, Freiflächen). Hierfür kommen verschiedene Maßnahmen in Frage z.B. Zonierung der Flächen, Ergänzung durch Möblierung, Gemeinschaftsgärten, Stärkung der Biodiversität. In einem weiteren Schritt soll ein Baukasten mit Gestaltungsmöglichkeiten als Anregung entwickelt werden.
- Im Stadtteil verteilt sollen unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsangebote für Kinder und Jugendliche entstehen bzw. ausgebaut werden: Auf privaten Flächen die nach der Landesbauordnung notwendigen Spielplätze, punktuelle Orte und Treffpunkte im öffentlichen Raum u.a. in der Stadtteilmitte, ausgewiesene Spiel- und Bewegungsangebote wie z.B. Ort der Generationen, Schulhöfe, Freifläche JuFo, Spielplatz Römergräber, Aktiv- und Bewegungsfläche Holderfeld und Grünzug Richtung Winkelwiese.
- An zentralen Orten sollen zielgruppenübergreifende Angebote z.B. Mehrgenerationenspielplätze entstehen sowie dezentral informelle und niederschwellige Angebote, die zu Ruhe und/oder Bewegung animieren (z.B. Bewegtes Warten, Spazierrouten unterschiedlicher Länge, bewegungsanimierende Umwelt)
- Zugang zu barrierefreien Toiletten an zentralen Orten ermöglichen

Freiraumkonzept – Darstellung: Machleidt/Planorama

2.2.3 Erschließung und Mobilität

WHO – zukunftsfähig mobil mit Fokus auf den Umweltverbund

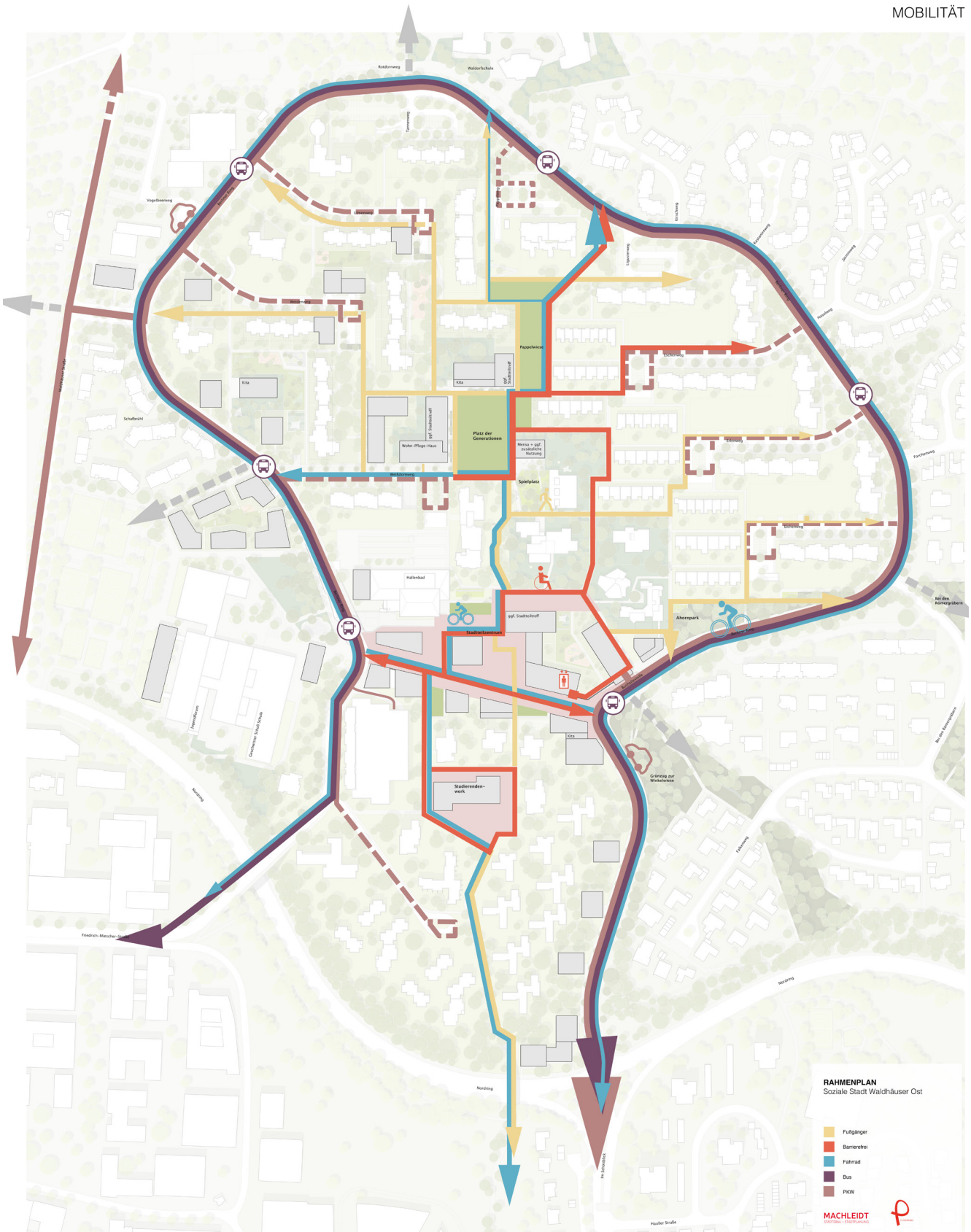
vgl. Themenplan Mobilität S. 11

Der Stadtteil soll nachhaltig in den Verkehrsstrukturen und Mobilitätsangeboten umgebaut und weiterentwickelt werden, weg vom Ansatz der autogerechten Stadt hin zur Stärkung und zum Ausbau des Umweltverbundes. Dabei sollen auch mehr Barrierefreiheit berücksichtigt und die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen sowie Wegebeziehungen gefördert werden.

Konkret heißt das im Rahmenplan:

- Schaffung eines barrierefreien fußläufigen Anschlusses in Nordsüdrichtung zwischen Studierendendorf und dem Ort der Generationen. Rückbau von Brücken und Unterführungen. Förderung von gesicherten ebenerdigen Querungsangeboten.
- Insgesamt soweit möglich barrierefreie und sichere Gestaltung öffentlicher Räume und Wege auch im Blick auf unterschiedliche Generationen (z.B. sichere Schulwege, gut beleuchtete und einsehbare Wege, rollstuhl-, rollator-, kinderwagenfreundlich)
- Ausbau von Fahrradrouten: Radverkehr auf dem Berliner Ring als Haupterschließung, Radverkehr in Nordsüdrichtung zwischen Stadtteilmitte und Walddorfschule sowie in Ostwestrichtung zwischen Weißdornweg und Eschenweg durch das Quartier zur Feinerschließung.
- In Teilbereichen ggf. Rückbau der vorhandenen Stellplätze zur Schaffung von Geh- und Radwegen oder an den Wendehämmern zugunsten von Nachbarschaftsplätzen oder Mobilitätsangeboten, wenn von den Nachbarschaften gewünscht.
- Reduzierung der Straßenquerschnitte in der südlichen Mitte des Berliner Rings und an der Auffahrt zum Berliner Ring, hier werden auch neue Bäume gepflanzt. Eine Unterbrechung für den MIV im Bereich der Stadtteilmitte ist möglich.
- Bündelung der KFZ-Stellplätze in größeren Tief- und/oder Hochgaragen
    - Bau einer Quartiersgarage: in dieser wird vor allem der Mehrbedarf von rd. 140 für den Wohnungsbau der Wohnungsunternehmen untergebracht (Annahme: Bestand 1,0 Stellplätze/Wohneinheit, Neubau 0,6 Stellplätze/Wohneinheit); derzeit werden Standorte im Westen außerhalb des Berliner Rings untersucht. Durch ein mit den Wohnungsunternehmen zu erarbeitendes Mobilitätskonzept, Veränderungen im Mobilitätsverhalten im Allgemeinen und ggf. geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen könnte der Mehrbedarf noch weiter signifikant reduziert werden.
    - Bau einer zentralen Tiefgarage in der Stadtteilmitte: in dieser wird der Bedarf des Einzelhandels, der umliegenden öffentlichen Einrichtungen sowie privater Nutzungen untergebracht. Durch eine Poolbildung sollen die Stellplätze möglichst intensiv genutzt werden.
    - intensivere und Mehrfachnutzung des vorhandenen Parkhauses des Studierendenwerkes
- Aufbau von sog. Mobilitätshubs (Carsharing, Radinfrastruktur etc.) an geeigneten Standorten im Stadtteil und Ausbau der E-Ladeinfrastruktur
- Ggf. Bau einer Brücke zum Wissenschafts- und Technologiepark für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrende und Busse und Umorganisation / Optimierung des Bus-Liniennetzes (durch Wegfall der Wendemöglichkeit am Ahornweg)
- westlicher Abschnitt des Berliner Rings wird freigehalten von Einbauten für eine RSB-Trasse

- Ulmenweg und Weidenweg werden entgegen dem Wettbewerbsentwurf nicht verlegt. Stattdessen ist im Bereich Weidenweg ein direkter fußläufiger Anschluss in Richtung Waldhäuser Straße geplant.
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für den Stadtteil bzw. für Teilbereiche wie Bereich der Wohnungsunternehmen im Westen oder Stadtteilmitte.



Mobilitätskonzept – Darstellung: Machleidt/Planorama

2.2.4 Nachhaltigkeit: Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität

WHO – weiterentwickelt mit blaugrünen Strukturen

Klimaschutz

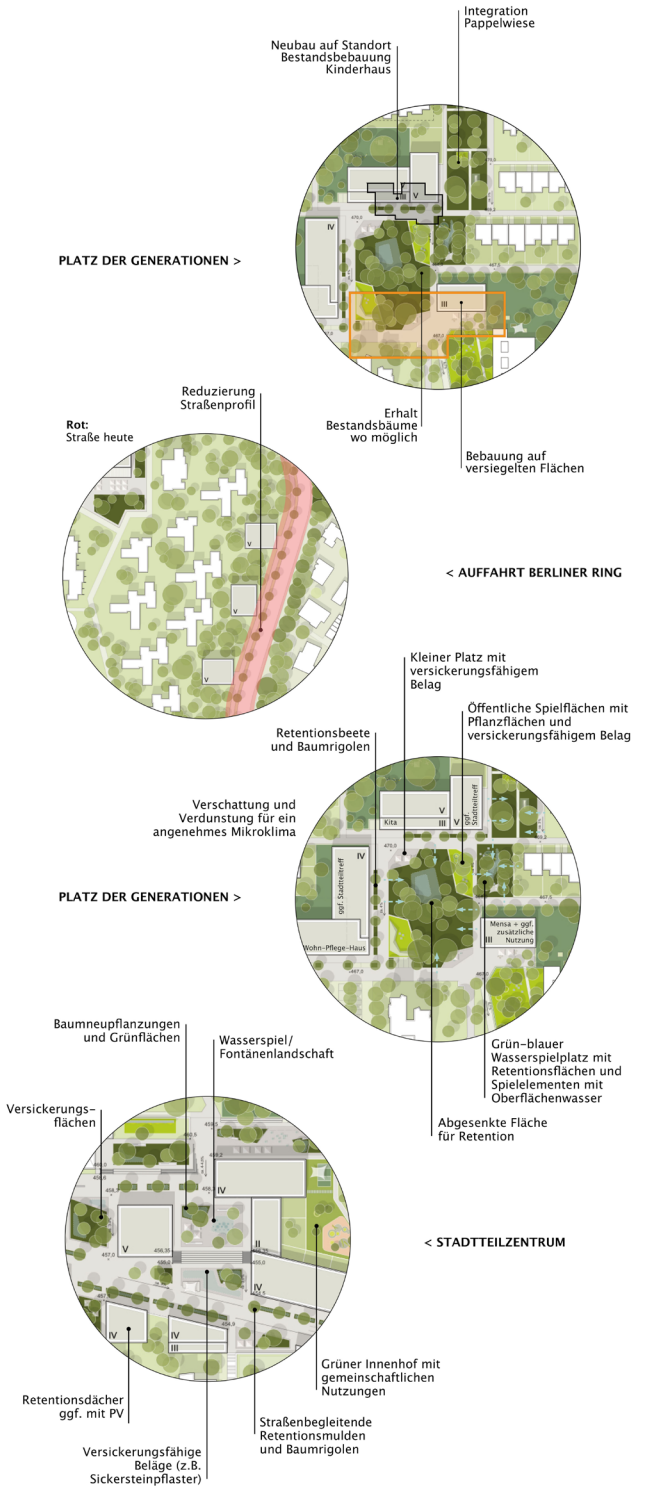
Im Umbauprozess in WHO werden auch zahlreiche Maßnahmen des Klimaschutzprogrammes „Tübingen klimaneutral 2030“ umgesetzt. Aus den Sektoren Wärme und Strom fallen hier vor allem die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebietes nach KfW, die Anwendung von hohen KfW-Standards für Neubauten, der Ausbau der Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen und die Nutzung vorhandener Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich u.a. durch Gebäudeaufstockungen oder Ergänzungen an. Zum Sektor Mobilität zählen die Vorhaltung einer Trasse für die RSB, der Rückbau überdimensionierter Straßen, der Ausbau von Sharing-Angeboten, die Umverteilung des Verkehrsraumes zugunsten des Umweltverbundes, der Ausbau der Parkraumbewirtschaftung und E-Ladeinfrastruktur – in Summe eine Abkehr von der Autostadt zur Stadt der sanften Mobilität.

Klimafolgenanpassung

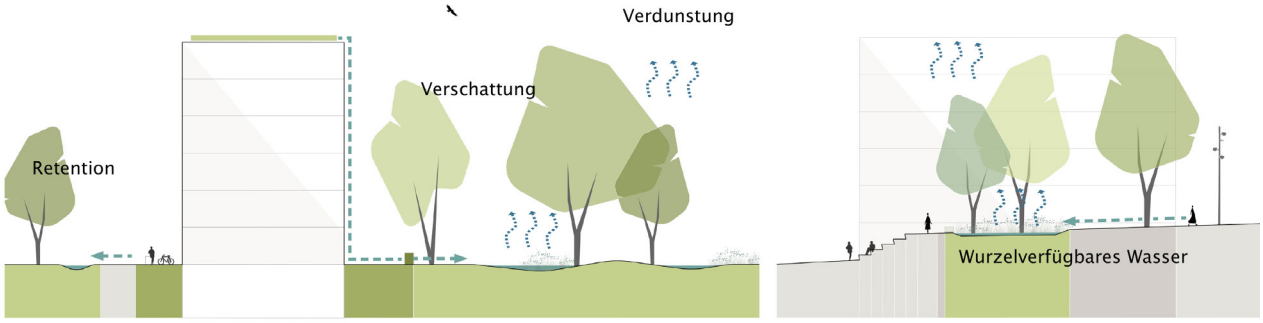
Zu einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung gehören auch Aspekte wie ein bewusster Umgang mit der Versiegelung von Flächen, die Schaffung von Freiräumen mit hoher ökologischer Qualität oder Lösungen für eine wassersensible und hitzeangepasste Stadt. Die Sicherstellung von Kaltluftströmen ist dabei zu beachten.

Biodiversität

Neben den gesetzlichen Erfordernissen hat sich die Universitätsstadt Tübingen mit Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ auch selbst verpflichtet, sich für den Erhalt der Biodiversität einzusetzen. Wie in Vorlage 2021/530a zu Artenschutz und Biodiversität in Tübingen genannt „werden die im Siedlungszusammenhang bestehenden wertvollen Freiflächen identifiziert und unter Abwägung sozialer, städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Funktionen mit Entwicklungszielen belegt“. Bei der weiteren Ausgestaltung von grünen Strukturen in WHO, sind Erfordernisse für die Biodiversität in die Freiraumplanung zu integrieren. Erkenntnisse aus artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Büro Menz 2019 und 2022) werden dabei berücksichtigt.



Auszug aus dem Nachhaltigkeitskonzept – Darstellung: Machleidt/Planorama



Auszug aus dem Nachhaltigkeitskonzept – Darstellung: Machleidt/Planorama

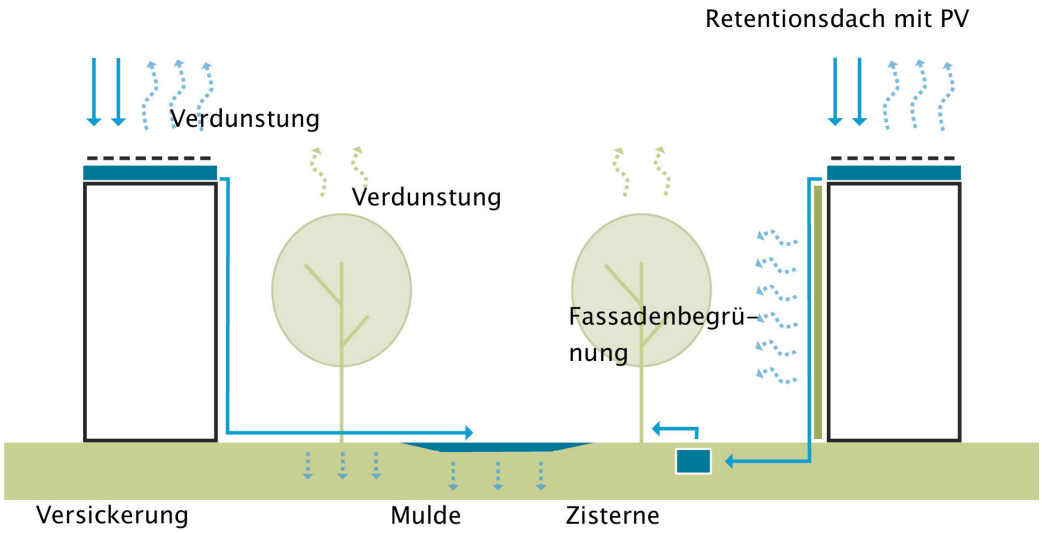
Konkret heißt das im Rahmenplan:

Klimaschutz

- Sicherung der bestehenden Fernwärmenutzung im Bestand und Anschluss der Neubauten an die Fernwärme, ggf. Verlegung von Fernwärmeleitungen in den Straßenraum
- Ausbau von Photovoltaik-Anlagen bei Bestands- und Neubauten
- Umbau von Verkehrsstrukturen zur Stärkung des Umweltverbundes
- Attraktivierung von Fuß- und Radwegen inkl. entsprechender Infrastruktur z.B. für das Abstellen, Reparieren oder Ausleihen von Fahrrädern und Lastenrädern
- Stärkung des ÖPNV
- Förderung von Carsharing und E-Mobilität
- ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen (insbesondere mit nachwachsenden Baustoffen)

Klimafolgenanpassung

- hoher Grünanteil mit kühlender Wirkung an Hitzetagen (neuer Grünraum am Ort der Generationen, Berücksichtigung bei Neubebauung aber auch in Bestandsbereichen)
- Baumneuplanzungen mit klimaresilienten Baumarten
- Nutzung der Freiflächen und Grünflächen für Regenwasserretention bei Starkregenereignis-sen. Ausgestaltung wird auf Gutachten für das stadtweite Starkregenrisikomanagement (in 2024 abgeschlossen) basieren.
- Leitbild Schwammstadt: Möglichkeiten der Wasserspeicherung (Retentionsflächen in der Freiraumgestaltung und auf Dächern, Zisternen) nutzen im Sinne einer Regenwasserkreislaufwirtschaft und Integration von Wasser in der Freiraumgestaltung (Verdunstung fördern, mikroklimatische Kühlung)
- Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.)



Auszug aus dem Nachhaltigkeitskonzept: das Prinzip Schwammstadt – Darstellung: Machleidt/Planorama

Abb. 9: Versickerungsmulde

Abb. 10: Modellierte Landschaft

Abb. 11: Retentionsbeet

Auszug aus dem Nachhaltigkeitskonzept – Darstellung: Machleidt/Planorama

- Entsiegelung in der Stadtteilmitte, am Platz der Generationen und beim Rückbau breiter Straßen (Berliner Ring)
- Minimierung der Neuversiegelung: ergänzende Bebauung ist wo möglich auf bereits versiegelten Flächen wie Tiefgaragen, Wendehämmern und Straßen geplant

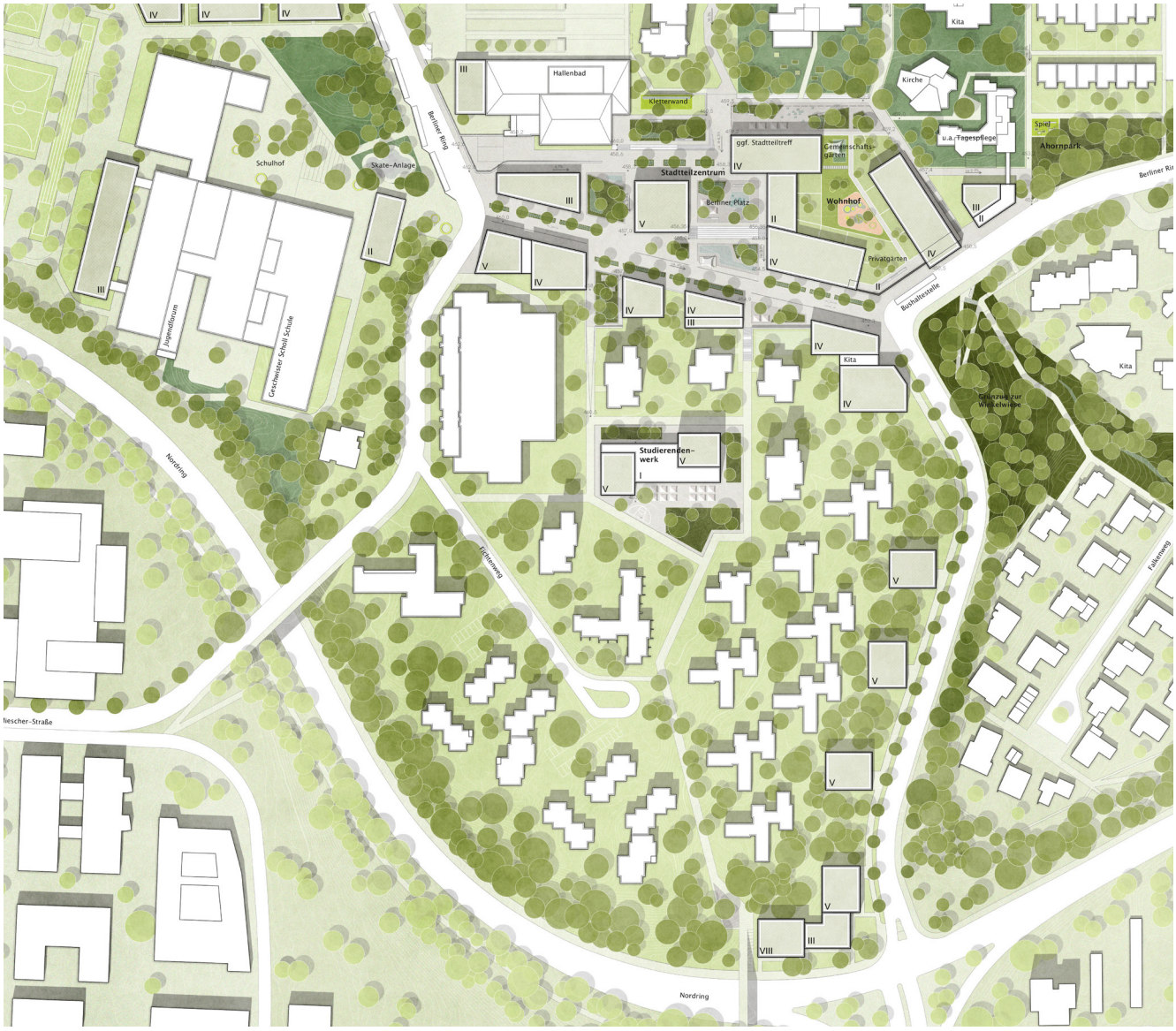
Biodiversität

- Bei den grünblauen Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung wird auf eine naturnahe Gestaltung geachtet, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt (Strukturen, Artenauswahl, Pflegekonzepte, …).
- Es werden gezielt Maßnahmen für Arten, die in WHO Vorkommen, entwickelt und in Planungen integriert (u.a. Türkentaube, Mauersegler, Haussperling, verschiedene Fledermausarten)
- mit dem Platz der Generationen entsteht ein neuer Grünraum
- Hoher Grünanteil bei der Neuplanung (u.a. Freiraum, Fassaden und für Photovoltaik ungeeignete Dächer)
- Hochwertigen Baumbestand soweit möglich erhalten (z.B. Pappelwiese, Freifläche Kinderhaus).
- Förderung der Biodiversität (u.a. artenreiche Blühstreifen, Wildblumenwiesen, Nistmöglichkeiten für Vögel)
- Minimierung der nächtlichen Lichtemissionen von Neubauten sowie Verwendung insekten-freundlicher, stromsparender Beleuchtung (ggf. Einsatz von „Licht nach Bedarf“)
- Stärkung von Naturerlebnis- und -erfahrungsräumen sowie Verwendung von Naturmaterialien (naturnahes Spielen, gemeinschaftliches Gärtnern)

Viele Punkte des Nachhaltigkeitskonzeptes müssen in den Schritten im Anschluss an den Rahmenplan geplant und weiterverfolgt werden.

2.3 Teilbereiche

Die Bebauung in den Teilbereichen zielt auf eine stadtstrukturell verträgliche und zukunftsfähige Lösung ab. Für alle Bereiche gilt, dass diese noch vertieft überplant und im Rahmen dessen die abschließende Höhenentwicklung sowie Ausdehnung der Gebäude erarbeitet werden. Die technische Infrastruktur muss bei Umplanungen in den Teilbereichen auch hinsichtlich aktueller Standards angepasst und ggf. umverlegt bzw. erneuert werden. Eine Erneuerung ist insbesondere bei der Wasser-Infrastruktur und beim Wärmenetz auf WHO erforderlich.



Stadtteilmitte und Studierendendorf – Darstellung: Machleidt/Planorama

Stadtteilmitte und Studierendendorf

Nördlicher Teilbereich von West nach Ost: Im Westen liegt das Hallenbad. Für den Sauna- und Wellnessbereich ist eine Erweiterung angedacht, die in einer Aufstockung im Westen zum Berliner Ring hin orientiert umgesetzt werden könnte. Südlich vor dem Hallenbad – auf dem jetzigen Parkplatz – ist ein polygonaler Baukörper geplant. Mit dem weiter östlich liegenden Punktgebäude wird ein Platz gebildet. Hier verläuft die barrierefreie Verbindung vom Studierendendorf auf die obere Ebene in der Stadtteilmitte. Im Osten befindet sich ein großer Sonderbaustein, in dessen Sockel sich mit Zugang auf das Straßenniveau die beiden großen Einzelhandelsflächen befinden. Durch die von West nach Ost abfallende Straße wird ganz im Osten des Sonderbaukörpers eine ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage und Anlieferung möglich. In einer eingeschossigen Tiefgarage mit rd. 200 Stellplätzen können sowohl

Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen und Akteure auch im Umfeld als auch private Stellplätze untergebracht werden. Auf dem Sockel mit Einzelhandelsnutzung sind vier Baukörper vorgesehen, die einen Wohnhof bilden mit privaten und halb-öffentlichen Räumen. Eine öffentliche Durchwegung des Wohnhofs ist geplant von Norden nach Süden zu einem „Aussichtsbalkon", der den Blick auf die Schwäbische Alb ermöglicht. Insbesondere im nordwestlichen Baukörper auf dem oberen Platzniveau sollen im Erdgeschoss öffentlichkeitswirksame Nutzungen untergebracht werden. Vorgesehen sind hier Räume für den Stadtteiltreff und bei zeitnaher Realisierung ist auch die Mensa für die Grundschule hier denkbar. In den Obergeschossen aller Baukörper sind Büros, Dienstleistungen und Wohnnutzungen denkbar. Zwischen dem Sonderbaukörper und dem Punktgebäude in der Mitte entsteht ein neuer öffentlicher Raum der sogenannte Berliner Platz, der sich auf zwei Ebenen – dem Straßenniveau und dem oberen Platzniveau – befindet. Im Norden führt die barrierefreie Verbindung von West (GSS) nach Ost bis zur Kirche entlang. Vor der Kirche öffnet sich der Raum, der die Kirche in die Gesamtstruktur integriert. Ganz im Osten ist auf dem Parkplatz der Kirchengemeinde ein weiterer kleinerer Baukörper geplant.

Der Straßenraum in der Mitte soll einen urbaneren Charakter haben, verkehrsberuhigt mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen und Aufweitungen im öffentlichen Raum. Auf Unterführungen hin zur GSS bzw. zum Grünraum in Richtung Winkelwiese wird verzichtet. Auch soll es keine Fußgängerbrücke zwischen Studierendendorf und Mitte mehr geben.

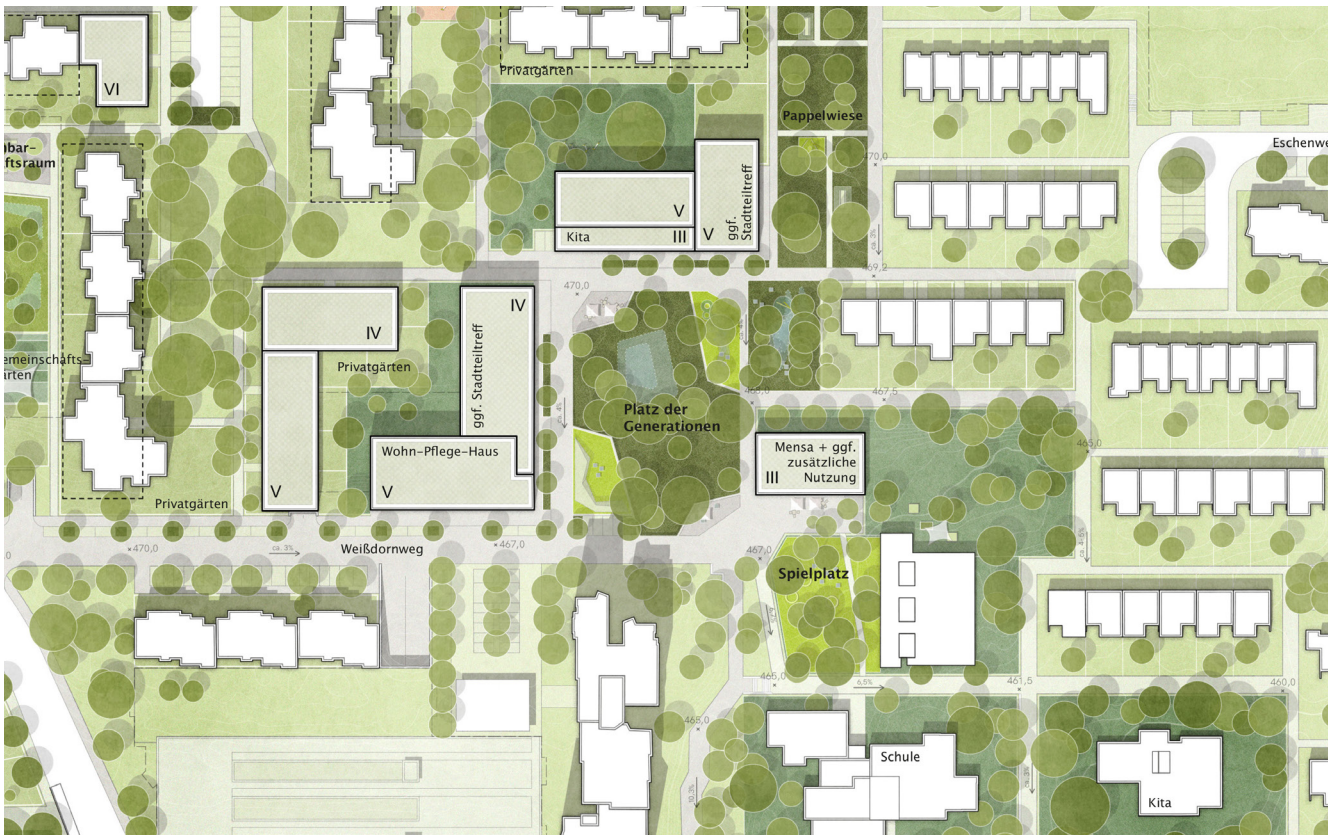
Der derzeitige vierspurige Straßenraum wird um rd. zwei Spuren verringert (die südlichen zwei Spuren entfallen). An der Hangkante zum Studierendendorf sind weitere Gebäude geplant, die den Straßenraum fassen. Auch hier sind gemischte Nutzungen vorgesehen. Das westliche Gebäude könnte vom Studierendenwerk entwickelt werden mit Verwaltung und Wohnen. Im östlichen Baukörper ist eine Kita möglich, die die eingruppigen Angebote im Studierendendorf bündelt und ggf. erweitert.
Die Neuplanung der Stadtteilmitte ist ein entscheidender Baustein für die Weiterentwicklung von WHO. Die Umsetzung hängt maßgebend von zwei Aspekten ab, erstens der Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer und zweitens einer wirtschaftlichen Machbarkeit des Gesamtprojektes.

Innerhalb des Studierendendorfes ist ein Ersatz für das zentrale Gebäude mit Gemeinschaftsfunktionen angedacht, das durch Wohnnutzung in zwei Punkten über einem durchgängigen und verbindenden Sockelgeschoss ergänzt werden soll. Das bestehende Parkdeck soll erhalten werden. Ziel der Stadt ist es, Stellplatzbedarfe auch aus dem Stadtteil (z.B. Ersatz GSS-Parkplatz) dort zu bündeln. Es ist denkbar, im Umfeld des Parkdecks in weiteren Planungsschritten über Baufenster für Aufstockungen oder bauliche Ergänzungen zu diskutieren. Die Auffahrt vom Nordring zum Berliner Ring wird an der westlichen Seite verschmälert. Es soll künftig zwei Fahrspuren, einen Radweg in beide Richtungen sowie einen Gehweg auf der Westseite geben. Im Bereich des Straßenrückbaus sind drei Baukörper für Studierendenwohnen geplant. Auch die Kreuzung am Nordring soll zurückgebaut werden und Platz schaffen für ein Gebäude an der westlichen Ecke mit Nutzungen für Wissenschaft und Forschung, um so auch hier einen „Brückenschlag" zum Wissenschafts- und Technologiepark zu schaffen.

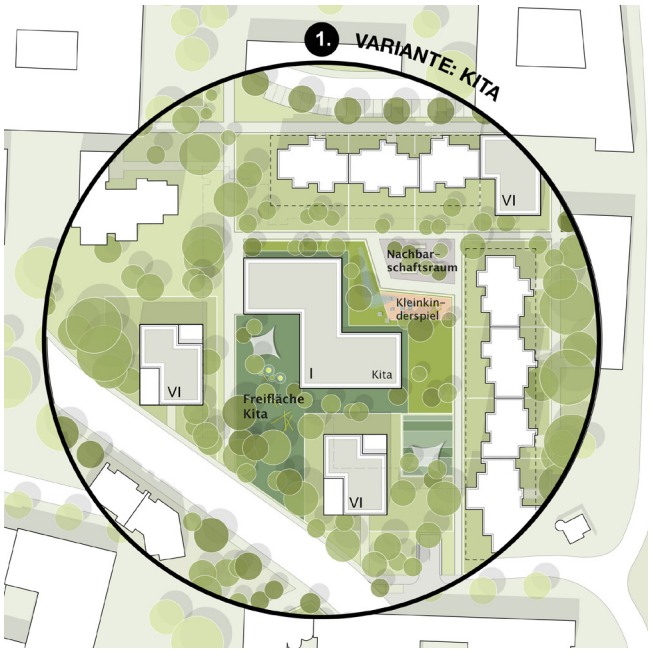
Ort der Generationen

Der Ort der Generationen soll künftig das soziale und grüne Zentrum von WHO bilden. Mit dem neu entstehenden Platz der Generationen erhält der Stadtteil einen neuen öffentlichen Grünraum. Um diesen herum sollen verschiedene soziale Einrichtungen angesiedelt werden. Gleichzeitig ist der Platz der Kreuzungspunkt für die Hauptrad- und Fußwegeverbindungen von Süd nach Nord und Ost nach West innerhalb des Berliner Rings.

Im Südosten des Platzes liegt das Gelände der Grundschule WHO mit der Turnhalle und dem Spielplatz. Am Ostrand des Platzes – im Bereich der jetzigen Stellplätze der Grundschule – ist der Neubau einer Mensa für die Grundschule mit ergänzender Nutzung vorgesehen. Damit bleibt die vorhandene Wiese hinter der Turnhalle bestehen. Die vorhandenen Freiräume der Grundschule sind aufzuwerten und dem Spiel- und Bewegungsbedarf der Kinder anzupassen. Hierfür werden derzeit Konzeptideen erarbeitet. Nördlich wird der Platz der Generationen durch einen Baukörper für eine Kita (4 bis 5 Gruppen) und Wohnen gefasst. Im Westen schließt das Wohn-Pflege-Haus an, das dadurch direkt über den Weißdornweg erschlossen werden kann. Sowohl in diesem Gebäude als auch im Eckgebäude zur Pappelwiese sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss möglich.



Ort der Generationen – Darstellung Machleidt/Planorama



Westliches WHO – Darstellungen: Machleidt/Planorama

Westen

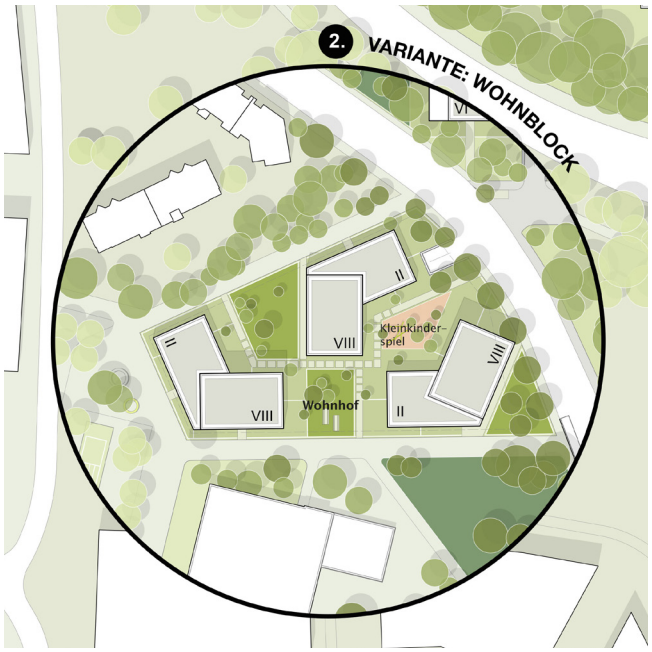
Der Westen bezieht sich auf die Flurstücke der drei Wohnungsunternehmen Kreisbau (im Anschluss an den Platz der Generationen), Postbau (im Norden) und GWG (im Westen). Ziel der drei Akteure ist es, den Bestand durch kleine barrierearme Wohnungen und bezahlbare Familienwohnungen zu ergänzen, um bestehenden Mieterinnen und Mietern auf WHO einen Umzug innerhalb des gewohnten Umfelds zu ermöglichen.

Die Kreisbau plant zum einen, die bestehenden Gebäude im Weidenweg umfassend zu sanieren, dabei die Wohnungen barrierefrei zugänglich zu machen und moderat aufzustocken. Zum anderen ist auf dem Grundstück am Weißdornweg im Anschluss an das Wohn-Pflege-Haus eine Neubebauung mit Wohngebäuden und Tiefgarage vorgesehen.

Bei der Postbau sind eine Verlängerung der Zeile im Bereich des Wendehammers Ulmenweg sowie ein Baufenster südlich des bestehenden Gebäudes geplant. Die bestehende Garage kann nicht saniert werden, es ist ein Neubau notwendig.

Die Tiefgarage der GWG soll dagegen saniert und angepasst werden. Der Hof der GWG bildet sich neben den Bestandszeilen aus zwei Punktgebäuden entlang des Berliner Rings. Zudem ist im Hof auf der bestehenden Tiefgarage ein Ersatzneubau für das Kinderhaus (4 bis 5 Gruppen) vorgesehen, dessen Freifläche sich hauptsächlich nach Süden orientiert. Damit werden im Norden und Osten Freiräume für die Bewohnerschaft gefasst, die ein differenziertes Freiflächenangebot ermöglichen.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Kita ein- oder zweigeschossig auf der Tiefgarage gebaut werden kann. Am Wendehammer Weidenweg soll die Bestandszeile im Osten mit einem Winkel erweitert werden, in dessen Erdgeschoss eine den Wendehammer belebende Nutzung unterkommen soll. An der Einmündung des Weidenwegs ist ein weiteres Punktgebäude geplant. Die GWG wird in einem ersten Schritt untersuchen, wie der Bestand saniert, evtl. in den Grundrissen bzw. Außerhülle optimiert und ggf. aufgestockt (Ulmenweg) werden kann.



GSS-Parkplatz – Darstellungen: Machleidt/Planorama

GSS-Parkplatz und Schulgelände

Auf dem GSS-Parkplatz – einem städtischen Grundstück – soll ein neues Wohnquartier entstehen. Es ist dabei an Geschosswohnungsbau gedacht, der vielfältige Wohnkonzepte ermöglicht. Die städtebauliche Struktur (z.B. Blockrandbebauung oder Punktgebäude) sowie Ziele und ein Nutzungskonzept (u.a. bezahlbares Wohnen, ökologisches Bauen usw.) werden im weiteren Verfahren geklärt.

Im Westen und Osten des Schulgebäudes der GSS sind mögliche Erweiterungsflächen für die Schule vorgesehen. Raumprogramm und Nutzungskonzept werden zu gegebener Zeit mit der Schule und den betroffenen Abteilungen diskutiert.

Vogelbeerweg

Der Bereich des Vogelbeerweges wurde nicht vertiefend überplant. Im Lauf der Aufstellung des Rahmenplanes wurden drei konkrete Nutzungen für den Parkplatz diskutiert. Zum einen die Endhaltstelle der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn. Die Planungen wurden nach dem negativen Bürgerentscheid im Jahr 2021 nicht fortgeführt. Als zweites eine Quartiersgarage; hiervon wurde aufgrund der wirtschaftlichen Gebäudedimensionierung eines Parkhauses Abstand genommen. Darüber hinaus wurde von Teilen der Öffentlichkeit der Bau des Wohn-Pflege-Hauses an diesem Standort vorgeschlagen. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser gewerblich geprägte Standort mit angrenzender Tankstelle und Reitsportgelände im unmittelbaren Übergang zum Landschaftsraum wesentlich ungeeigneter als der Standort am Platz der Generationen. Derzeit finden Gespräche statt bzgl. des südlichen Grundstücksteiles der Tankstelle, das eine Eingangsfunktion in den Stadtteil hat und einer Neukonzeption bedarf.

2.4 Umsetzung

Der vorliegende Rahmenplan soll die Grundlage für eine mittel- und langfristige Entwicklung im Stadtteil bilden. Als Richtschnur wird er durch Fortschreibungen immer wieder auf aktuelle Herausforderungen reagieren. Die Projekte werden nicht alle zeitgleich, sondern Stück für Stück umgesetzt werden.

Mit der Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Freiräume wurde bereits 2019 an den Rändern, die unabhängig vom Rahmenplan geplant werden konnten, begonnen. Bereits realisiert ist die JuFo-Freifläche sowie der Weg in Richtung Holderfeld. In Umsetzung befinden sich derzeit zwei weitere öffentliche Räume: der Spielplatz Römergräber sowie die Aktiv- und Bewegungsfläche Holderfeld. Im Hochbau werden in diesem Jahr die Freilufthalle am Holderfeld gebaut und bis 2026 erfolgt der Bau des Bildungshauses Winkelwiese.

In einem nächsten Schritt sollen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die öffentlichen Räume im Bereich des Rahmenplans genauer definiert und mit Funktionen belegt werden. In diesem Zusammenhang werden Klimafolgenanpassungsmaßnahmen im Bereich der Freiraumgestaltung konkretisiert. Außerdem soll ein Baukasten mit Anregungen zur Gestaltung des privaten Wohnumfelds von WEGs entwickelt werden. Auch auf diesen Flächen können Beiträge zur Verbesserung des Lokalklimas und der Biodiversität geleistet werden.

Daran anschließend erfolgt die Umsetzung der einzelnen öffentlichen Freiräume je nach Lage im Zusammenhang mit hochbaulichen Projekten (Ort der Generationen, Stadtteilmitte) oder auch unabhängig davon (Pappelwiese, Grünzug zur Winkelwiese, Ahornpark).

Für die Teilbereiche im Rahmenplan ist derzeit eine Umsetzung in zwei Phasen denkbar. Dies ist aber keine Festlegung, da bei der Umsetzung auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden muss (z.B. Stadtteilmitte mit EKZ vorziehen, falls Voraussetzungen früher geschaffen).

JuFo-Freifläche – Bild: Universitätsstadt Tübingen

Konzept Spieplplatz Römergräber – Darstellung: KuKuk

Für die Jahre 2024 bis 2030 sind folgende Maßnahmen angedacht:

- Konkretisierung Klimafolgenanpassungskonzept / Blaugrüne Infrastruktur, Biodiversität in Verbindung mit freiräumlichem Leitbild für das Rahmenplangebiet zur Definition der unterschiedlichen öffentlichen Freiräume / Baukasten für die Gestaltung des privaten Wohnumfelds
- Sanierung und Aufstockung Bestand Kreisbau im Weidenweg; dafür Aufstellungsbeschluss B-Plan Anfang 2024 für Ort der Generationen mit Westen
- Beispielhafte Wohnumfeldgestaltung bei der GWG und Entwicklung einer Strategie für den Umgang mit dem Bestand
- öffentliche Freiräume: Pappelwiese, Grünzug zur Winkelwiese, Ahornpark
- Ort der Generationen und Westen
- Neubau Kita im GWG-Hof und Wohn-Pflege-Haus als erste Projekte
- Aufstockung Hallenbad

2028 bis 2035 weitere Bereiche:

- Stadtteilmitte
- Studierendendorf

Der GSS-Parkplatz sowie die Fläche südlich der Tankstelle können in beide Phasen fallen. Die Erweiterung der GSS erfolgt, wenn sie benötigt wird.

Schritte in den Teilbereichen

Ort der Generationen

Konzeptidee Wohn-Pflege-Haus als Quartiershaus mit Dritten bzw. Betreiber entwickeln, Qualifizierungsverfahren für Städtebau und Hochbau, B-Plan

Westen

Aufstockung und umfassende Modernisierung im Bereich Kreisbau Weidenweg, Entwicklung einer Strategie zum Umgang mit dem Bestand (GWG), Entwicklung Mobilitätskonzept, Qualifizierungsverfahren für Städtebau und Hochbau, B-Plan

Stadtteilmitte

Eigentumsrechtliche Voraussetzungen schaffen durch Dritte, Nachweis städtebauliche Wirtschaftlichkeit, Konkretisierung Südseite mit Studierendendorf und wirtschaftliche Prüfung der Gebäude an der Auffahrt, Qualifizierungsverfahren für Städtebau und Hochbau, B-Plan

GSS-Parkplatz

Verfahren zu den Zielsetzungen für das Quartier, städtebauliche Konkretisierung, B-Plan

Sanierung im Bestand

Aufgrund des Baualters gibt es bei vielen Gebäuden einen Instandhaltungsrückstand im energetischen und technischen Bereich. In den zuvor aufgeführten Bereichen sowie darüber hinaus gilt es deshalb, die Sanierung der Bestandsgebäude zu unterstützen und ggf. zu fördern. Dabei spielen auch Anpassungsmaßnahmen für das Leben im Alter eine Rolle. Geplant ist dafür der Aufbau eines Beratungsnetzwerkes für private Eigentümerinnen und Eigentümer. Außerdem gehört die Aufwertung des Wohnumfeldes wie z.B. die Gestaltung der Freiflächen oder zusätzliche Angebote für Mobilität dazu.

3. Grundlagen und ergänzende Untersuchungen zur Planung

3.1 Gebietsbeschreibung

Das Wohngebiet Waldhäuser-Ost wurde ab den 1970er Jahren auf einem ursprünglichen Exerzierplatz der französischen Armee gebaut. Der Namensgeber für den Stadtteil ist der Weiler Waldhausen westlich der Waldhäuser Straße gelegen. Mit einem Grabhügelfeld aus der Hallstattzeit gibt es „Bei den Römergräbern" Hinweise auf eine sehr alte Geschichte im Bereich von Waldhäuser-Ost.

Der auf der Höhe am nördlichen Stadtrand Tübingens gelegene Stadtteil ist als eigenständig funktionierende Trabantenstadt mit eigener sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, Kirche, Sport-flächen) und Nahversorgung (Einkaufszentrum, Tübinger Markthalle) konzipiert worden. Die Topografie fällt nach Südosten hin ab. 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 Gebiet der Sozialen Stadt hatte zum 31.12.2018 6.483 Einwohnerinnen und Einwohner davon lebten rund 2.700 Menschen innerhalb des Berliner Rings, rund 1.900 im Studierendendorf und rund 1.600 außerhalb des Berliner Rings. Mitte der 1990er Jahre hatte Waldhäuser-Ost rund 7.200 Einwohnerinnen und Einwohner – dies war der Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung.

Die kompakte Siedlungsanlage in reizvoller Aussichtslage mit Blick auf die Schwäbische Alb 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. Straßenbegleitgrün, teilweise großflächige, begrünte Grundstücksfreiflächen innerhalb des Berliner Rings – häufig auf Garagendächern in Privateigentum, die begrünten Ränder am Berliner Ring sowie entlang des Nordrings erzeugen den grünen Charakter des Stadtteils.

Innerhalb des Berliner Rings liegt der zentrale Bereich 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 aber auch Baustilen. Sie bilden in sich funktionierende Nachbarschaften und sind räumlich und funktional mehr oder weniger vom zentralen Bereich innerhalb des Berliner Rings getrennt. Im Südwesten zwischen Berliner Ring und Nordring liegt das campusartig angelegte, weitgehend autofreie Wohnquartier der Studierenden. Das Studierendendorf ist über einen Steg über den Berliner Ring fußläufig an das Versorgungszentrum angebunden. Dann folgen im Uhrzeigersinn der Schulcampus der Geschwister-Scholl-Schule, die Mitte der 1980er Jahre verwirklichte Ökosiedlung Schafbrühl (inzwischen in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen), das Gewerbegebiet, der Campus der Freien Waldorfschule mit Kindergarten, Freibereich und drei Hauptgebäuden, sowie die Wohngebiete Neue Äcker und Falkenweg. Ganz im Norden liegt das Holderfeld mit Angeboten verschiedener Vereine und entsprechender Sport-Infrastruktur. Hier befindet sich auch eine Kleingartenanlage mit hohem Freizeitwert für die Mitglieder. Im Südwesten entsteht mit dem Wissenschafts- und Technologiepark ein Wissenschafts- und Entwicklungsquartier für innovative Technologien im Bereich der Biotechnologie, Medizintechnik und der Künstlichen Intelligenz.
Zu Potenzialen, die es im weiteren Prozess zu stärken gilt, gehören die Lage des Stadtteils mit der Nähe zur Natur und Naherholungsbereichen, der grüne Charakter des Gebietes mit einem engmaschigen Fußwegenetz innerhalb des Berliner Rings, die gute Verkehrsanbindung auch durch den ÖPNV, die vielfältige soziale Infrastruktur und der hohe Freizeitwert – das Hallenbad Nord hat über den Stadtteil hinaus eine hohe Attraktivität und erzeugt zu bestimmten Zeiten ein entsprechendes Verkehrsaufkommen – sowie eine Bevölkerung mit vielfältigen kulturellen Hintergründen.

Rund 50 Jahre nach seiner Entstehung ist der Stadtteil allerdings auch in die Jahre gekommen. Dies betrifft zum Teil den baulichen Zustand des Einkaufszentrums, von Wohngebäuden, Infrastruktur-einrichtungen und im öffentlichen Raum. Aber auch die Bevölkerung ist mit dem Stadtteil zusammen alt geworden, sodass ein Generationenwechsel ansteht. Wohn- und Pflegeangebote für das Leben im Alter fehlen weitgehend und soziale Angebote müssen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Neben – barrierearmen – Wohnfor-

men für ältere Menschen auch mit Unterstützungsbedarf fehlen bezahlbare Wohnungen für Familien. Das Einkaufszentrum ist wenig attraktiv, weist Leerstände auf und kann die Funktion als lebendige Stadtteilmitte nicht mehr erfüllen. Im öffentlichen Raum fehlen Qualitäten, die die Begegnung und das Zusammenleben fördern, sowie ergänzende Angebote für bestimmte Zielgruppen. Häufig sind Wege nicht barrierefrei. Es gibt wenig öffentliche Freiflächen außer den Wegen, Schulhöfen und dem Spielplatz „Bei den Römergräbern". Ein in den Gründungszeiten angelegter Trimmpfad am Rande des Schönbuchs ist inzwischen in großen Teilen rückgebaut worden.

Die städtebaulichen Leitlinien der Entstehungszeit wie z.B. offene Räume, Funktionentrennung der Nutzungen und der Verkehrsarten führen u.a. dazu, dass überdimensionierte Straßenräume Barrieren zwischen den Bereichen darstellen und für Fußgänger schwer zu queren sind. Fehlende Nutzungsmischung und Funktionentrennung erzeugen zudem in Teilen den Charakter einer Wohn- und Schlafstadt mit wenig räumlicher Identität, Orientierung und Lebendigkeit im öffentlichen Raum.

Waldhäuser-Ost aus Süden – Bild: Manfred Grohe

3.2 Grundsätze: Fairer Wohnen, Klimaschutzprogramm, Regionalstadtbahn

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und eine nachhaltige klimafreundliche Entwicklung von Bauflächen hat die Universitätsstadt Tübingen durch den Gemeinderat entsprechende Grundsatzbeschlüsse verabschiedet, welche in der Baugebietsentwicklung anzuwenden sind:

Baulandbeschluss Fairer Wohnen

Das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen" soll für mehr Fairness auf dem Wohnungsmarkt sorgen und umfasst als differenzierte Strategie unter anderem die Anpassung des Wohnungsbestands, die Vermittlung Wohnungssuchender und Regelungen für den Wohnungsneubau. Ziel des Bauland-beschlusses „Fairer Wohnen" vom Dezember 2018 (Vorlage 202/2018) ist es, bezahlbaren Wohnraum, insbesondere miet- und belegungsgebundene Wohnungen, zu schaffen. In diesen Segmenten gibt es auf dem Wohnungsmarkt in Tübingen einen besonderen Bedarf.

Dort, wo zugunsten privater Bauherrinnen und Bauherren neues Planungsrecht geschaffen wird, gelten die Regeln des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen": Auf einem Drittel der Geschossfläche muss langfristig geförderter Mietwohnraum entstehen. Entscheidet sich die Bauherrin oder der Bauherr, der Universitätsstadt für die Belegung dieser Wohnungen ein Vorschlagsrecht anzubieten, reduziert sich der Anteil auf ein Viertel. Dort, wo mehr als 10.000 m² BGF Wohnen auf einem Grund-stück neu entstehen, muss zudem ein Viertel der Fläche nach Kriterien der Universitätsstadt vergeben werden.

Besondere Regeln des Beschlusses gelten auf Flächen, die die Stadt selbst entwickelt. Damit in Zukunft ein breites Angebot entsteht, gibt die Universitätsstadt hier verschiedene Segmente der Wohnbauentwicklung vor, darunter klassischer Sozialwohnraum mit Mieten von 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete, preisgedämpfter Mietwohnraum sowie selbstgenutztes Eigentum in Form von Baugemeinschaften oder genossenschaftlichen Wohnprojekten. Damit unterliegen in Zukunft 90 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau auf städtischen Flächen einer langfristigen Mietbindung. Vorrangiges Ziel ist die nachhaltige, dauerhafte Bezahlbarkeit des entstehenden Wohnraums.
Angesichts real existierender Grenzen bei der Erschließung weiteren Baulands kommt insbesondere in WHO jedoch auch die Nutzung von Potentialen in der Innenentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu.

Immer mehr ältere und älter werdende Menschen wenden sich an die Universitätsstadt mit dem Wunsch, ihre derzeit ungeeigneten, weil zu großen und nicht seniorengerechten Wohnungen gegen andere Wohnmöglichkeiten einzutauschen. Die abzusehende demografische Entwicklung wird diese Bedarfe noch verstärken. Dies gilt insbesondere für Quartiere wie WHO, in denen derzeit schon ein Generationenwechsel ansteht.

Ein Teilprojekt des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen" fokussiert sich deshalb auf die Nutzung der Wohnraumpotentiale im Gebäudebestand. In diesem Zusammenhang soll die Entwicklung passgenauerer Wohnangebote durch Umnutzung, Erweiterung oder Ergänzung des Bestands in Zukunft gesondert gefördert werden. Dazu gehört auch die Entwicklung von Angeboten zur Umzugsunterstützung in Verbindung mit dem Neubau von geeigneten Wohnangeboten für Senioren.

Klimaschutzprogramm

Um die Universitätsstadt Tübingen auch für die nachfolgenden Generationen als lebenswerte Stadt zu erhalten, die Abhängigkeit von fossilen Importenergien zu reduzieren und einen nachahmenswerten Beitrag zur globalen Herausforderung des Klimaschutzes zu leisten, ist der Umwelt- und Klimaschutz eine zentrale Aufgabe in der Stadtplanung geworden.

Aktuelle Zielsetzung der Tübinger Klimaschutzoffensive ist "Tübingen klimaneutral bis 2030 in Bezug auf die energiebedingten CO2-Emissonen" zu gestalten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben die Stadtverwaltung und der Gemeinderat eine radikale Fortschreibung der Klimaschutzoffensive gestartet. Es werden Strategien für die Sektoren Wärme, Strom und Verkehr vorgeschlagen wie die Kommune bis 2030 klimaneutral werden kann. Im November 2020 wurde vom Gemeinderat einstimmig (bei einer Enthaltung) das „Klimaschutzprogramm 2020 – 2030 für die Zielsetzung Tübingen klimaneutral bis 2030" verabschiedet. Das Programm enthält rund 80 Maßnahmen-optionen für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität für die Energieeinsparung und den Wechsel zu einer 100 % erneuerbaren Energieversorgung unter Beibehaltung bzw. Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (wie z. B. der Wärmenetze). Notwendig ist hierzu eine umfassende Transformation der Stadt.

Im Hinblick auf eine Klimatransformation bestehender Stadtteile sollen folgende Aspekte einen Beitrag leisten:

- bei Neubauten: hoher energetischer Standard (über gesetzliche Vorgaben hinaus) und flächensparende Grundrisse
- bei Bestandsgebäuden: Initiierung von Sanierungsmaßnahmen und wo möglich Wohnflächen hinzugewinnen.
- Erneuerbare Energieerzeugung im Umfeld (PV auf Gebäuden und an zentralen Stellen)
- Optimierung der Eigenstromnutzung (insbesondere durch bedarfsgerechte Ausrichtung der PV-Module und Speicherung)
- Verkehrswende durch Reduzierung KFZ und Stellplätze sowie Ausbau der Angebote für Sharing-Mobilität (z.B. E-Carsharing, E-Roller-Sharing, Lastenrad-Sharing) und Beförderung des Umweltverbundes (z. B. durch attraktive Wegeführung); Umstellung der Busflotte auf E-Ladung
- Verbesserung der Angebote des ÖPNV
- Begünstigung der Holzbauweise
- Pilotprojekte „klimaneutrales Wohnen" in Bezug auf die energiebedingten Emissionen
- Sicherung und Ausbau der Fernwärme-Versorgung
- Entsiegelung von z.B. Parkplätzen und stattdessen Pflanzung klimawandel-resilienten Baumarten

Konkret besteht bereits heute die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten. Für städtische Grundstücke, die an Dritte zur Entwicklung veräußert werden, wird zudem Niedrigenergiestandard KFW Effizienzhaus 40 verpflichtend vereinbart werden.

Regionalstadtbahn

Die Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn wird aufgrund eines Bürgerentscheids derzeit nicht weiterverfolgt. Trotzdem wird eine mögliche Trasse für die Regionalstadtbahn auf dem westlichen Berliner Ring freigehalten.

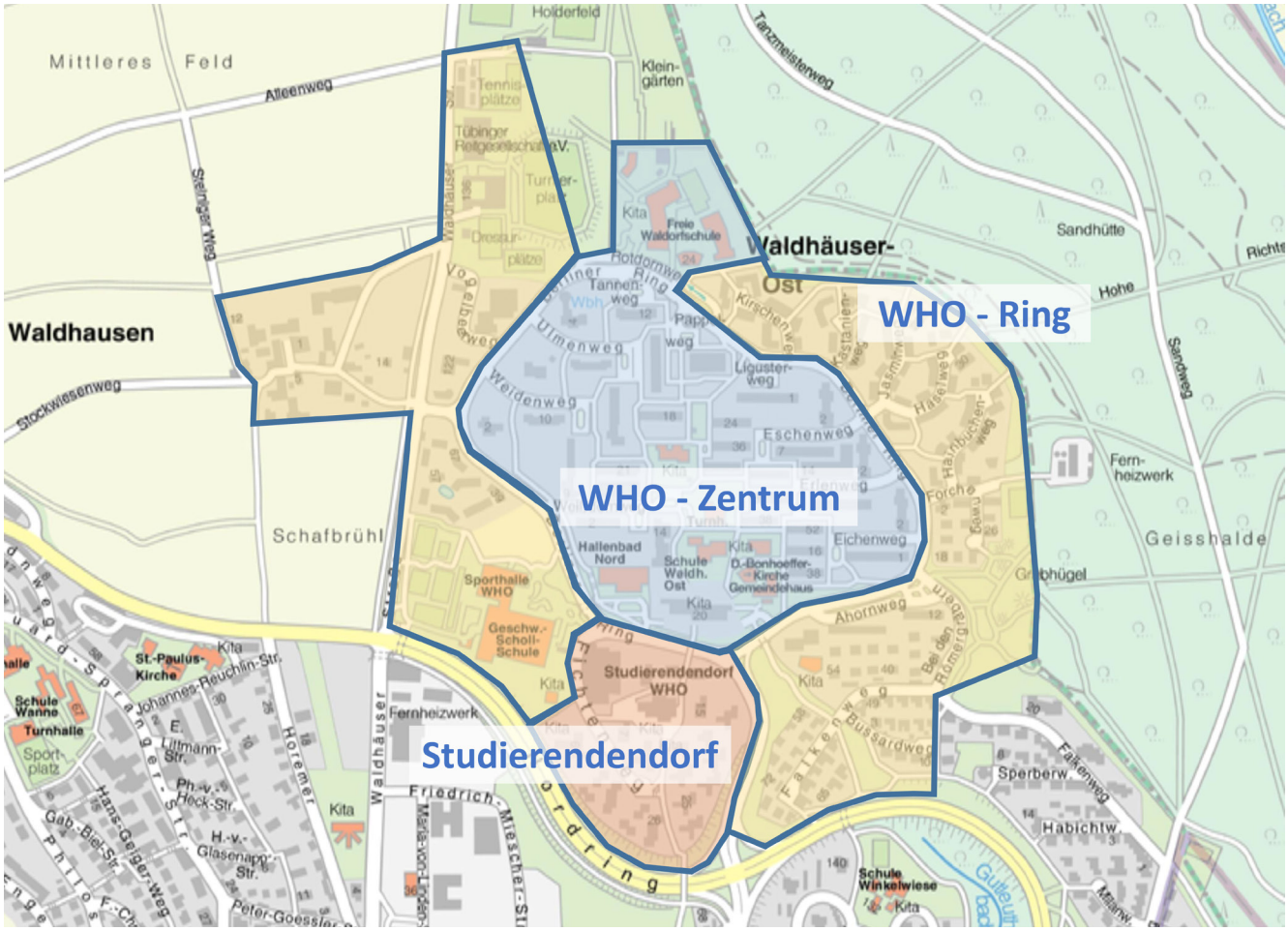
3.3 Sozialdaten: Wer lebt auf WHO?

Ein Einblick in die Daten der Tübinger Sozialberichterstattung

Drei Quartiere

WHO ist bunt, lebendig und vielfältig: Hier trifft man auf Familien, Ältere, Studierende, Menschen aus den verschiedensten Kulturen – insgesamt leben auf WHO 5.966 Personen, die sich auf 3.371 Haushalte verteilen (Stand 31.12.2022). Doch was ist an der Bevölkerungsstruktur besonders auffällig? Die Sozialdaten für Waldhäuser-Ost liefern Einblicke.

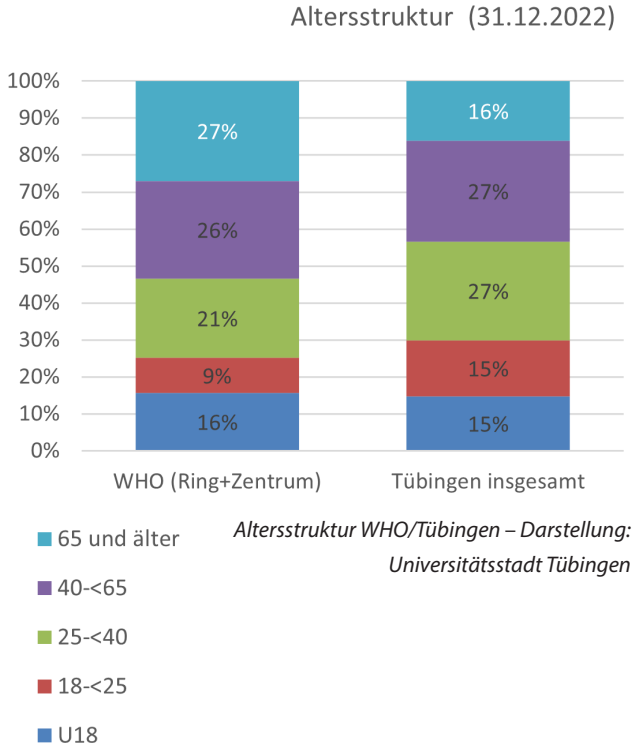
In der städtischen Sozialberichterstattung setzt sich WHO aus drei Teilgebieten zusammen: Dem Quartier „WHO-Zentrum“ mit 2.796 Bewohnerinnen und Bewohnern, dem Bereich „WHO-Ring“ (inkl. Waldhausen, 1.233 Personen) und dem „Studierendendorf“ im Süden. Letzteres unterscheidet sich mit seinen 1.937 Bewohnerinnen und Bewohnern strukturell stark von den beiden anderen Quartieren: Neun von zehn Einwohnerinnen und Einwohnern sind zwischen 18 und 30 Jahren alt. Fast jede(r) zweite hat einen ausländischen Pass (45%). Das Studierendendorf weist zudem die höchste Fluktuation aller Tübinger Quartiere auf: Pro Jahr kommt es zu etwa 1.000 Zu- und Wegzügen bei gerade einmal rund 1.900 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Quartier ist bezogen auf seine Bevölkerungsstruktur eine Art „Insel“ auf WHO und wird in den folgenden Auswertungen daher ausgeklammert, betrachtet werden die Quartiere WHO-Ring und -Zentrum.



Stadtgrundkarte und Quartiere – Darstellung: Universitätsstadt Tübingen

Altersstruktur: Ältere Menschen

Aktuell ist mehr als ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner dieser beiden Quartiere mindestens 65 Jahre alt. WHO-Ring und WHO-Zentrum zählen damit zu den „Seniorenhochburgen" Tübingens: von insgesamt 55 Quartieren im Tübinger Stadtgebiet erreicht nur eine Handvoll derart hohe Werte, in WHO-Ring liegt der Anteil mit 29% sogar stadtweit am höchsten. Viele der älteren Menschen leben bereits seit dem Erstbezug in den 1970er-Jahren hier. Auch bei den über 85-Jährigen übertrifft WHO den städtischen Durchschnitt deutlich. Die pflegerische Versorgung vor Ort weiterzuentwickeln, zählt daher zu den zentralen sozialplanerischen Aufgaben.



Altersstruktur WHO/Tübingen – Darstellung: Universitätsstadt Tübingen

Jüngere und Familien

In der gesamten Tübinger Nordstadt ist aufgrund der Altersstruktur in den nächsten Jahrzehnten nach und nach ein Generationenwechsel zu erwarten: Ältere Menschen sterben, junge Familien ziehen in freiwerdende Wohnungen und Häuser nach, wodurch sich der Sozialraum verjüngen wird. Heute haben in den Quartieren WHO-Ring und -Zentrum etwa 630 Kinder und Jugendliche ihr Zuhause. Somit sind 15,6% der Einwohnerinnen und Einwohner unter 18 Jahre alt, der Anteil liegt minimal über dem Tübinger Durchschnitt. Auffällig ist die relativ hohe Zahl Alleinerziehender: In mehr als 100 der ca. 360 Familien-Haushalte lebt nur ein Elternteil (auf WHO in 30% der Familien-Haushalte, Tübingen insgesamt: 21%).

Soziale Lage und Transferleistungen

Auf WHO müssen viele Menschen mit relativ wenig Geld auskommen – darauf weisen alle Indikatoren zur sozialen Lage hin: vergleichsweise häufig werden z.B. Wohngeld oder Leistungen nach SGB II oder XII bezogen (Arbeitslosengeld 2, Grundsicherung im Alter, Hilfe zum Lebensunterhalt). Besonderes Augenmerk sollte bei der Prävention und Bekämpfung von Kinderarmut liegen, wie die Daten zur Nutzung der KreisBonusCard zeigen: Während in Tübingen etwas mehr als 13% der Kinder und Jugendlichen eine KBC besitzen, sind es im Gebiet WHO-Zentrum fast 30%, in WHO-Ring 16% (Stand 31.12.2021). Die Werte im Zentrum des Sozialraums liegen also deutlich höher, das Gefälle zwischen WHO-Zentrum und WHO-Ring ist beim Bezug anderer Transferleistungen ebenfalls erkennbar.

Migration und Flucht

Auch im Hinblick auf die Migrationsgeschichte unterscheiden sich die Quartiere. Während im Zentrum mehr als jede(r) zweite Einwohnerin bzw. Einwohner eine Migrationsbiografie aufweist, liegen die Anteile im Bereich WHO-Ring nur bei 28% und damit sogar unter dem städtischen Durchschnitt.
Über beide Quartiere hinweg wurden Ende 2021 insgesamt rund 110 Geflüchtete in Anschlussunterbringung oder privater Unterkunft von der städtischen Fachabteilung „Hilfen für Geflüchtete" betreut. Im Jahr 2022 sind zudem knapp 30 Personen mit ukrainischer Staatsbürgerschaft in die beiden Quartiere zugezogen.

Bevölkerungsentwicklung

Tübingen verzeichnete von 2017 bis 2022 ein Bevölkerungswachstum von 3,6 Prozent. Die Einwohnerzahl von WHO war hingegen in diesem Zeitraum rückläufig (-3,8%), vor allem im Gebiet WHO-Ring (-7,8%). Nach Daten der städtischen Statistikstelle ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner auf WHO seit 1993 sogar um über 15 Prozent gesunken.

Fazit

Im Vergleich der Tübinger Sozialräume und Quartiere sticht WHO an einigen Stellen heraus: Beim Anteil der Älteren, den Menschen mit Migrationsgeschichte und beim Bezug von Transferleistungen. Auch zwischen WHO-Ring und -Zentrum sind Unterschiede feststellbar. Durch das Projekt Soziale Stadt und durch den langsam voranschreitenden Generationenwechsel ist mittelfristig viel Veränderung zu erwarten.

	WHO Zentrum	WHO Ring	WHO-Zentrum+Ring	Tübingen gesamt
Bevölkerung				
Einwohner_innen gesamt	2.796	1.233	4.029	92.800
Bevölkerungssaldo 2022 zu 2017	-1,9%	-7,8%	-3,8%	+3,6%
Haushalte				
Haushalte gesamt	1.460	642	2.102	51.540
Ø Einwohnerzahl pro Haushalt	1,91	1,92	1,91	1,79
Anteil Familien-Haushalte *davon Ein-Eltern-Familien*	19% *31%*	17% *29%*	17% *30%*	15% *21%*
Wanderung, Migration, Flucht				
Ausländische Staatsangehörigkeit	24%	13%	21%	17%
Deutsche mit Migrationsgeschichte	28%	15%	24%	15%
Kinder+Jugendliche mit Migrationsgesch.	72%	36%	60%	45%
KreisBonusCard				
unter 18-Jährige mit KBC*	30%	16%	25%	13%

Quellen: Universitätsstadt Tübingen: Kommunalstatistik; Landkreis Tübingen (KBC); Berechnungen Sozialplanung; Stichtag: 31.12.22; Ausnahme: KreisBonusCard: Stichtag 31.12.2021

Daten zu WHO und zu anderen Tübinger Quartieren finden Sie auch im Sozialbericht, verfügbar unter www.tuebingen.de unter Bürgerservice – Dienstleistungen A-Z – Sozialbericht und Sozialkonzeption.

3.4 Pflegekonzept

Der demografische Wandel zeigt sich auf WHO besonders stark. So waren im Jahr 1975 von den rund 2200 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Viertel Kinder und Jugendliche. Im Jahr 2022 lag der Anteil der unter 18-Jährigen bei nur noch 13 Prozent. Demgegenüber ist mittlerweile ein Viertel der Bevölkerung auf WHO über 65 Jahre alt. In Summe werden auf WHO nach 2025 keine Anstiege mehr in der Altersgruppe 65 plus erwartet. Die Altersstruktur lässt aber weitaus mehr Pflegebedürftige erwarten, da überdurchschnittlich viele Menschen schon heute über 80 Jahre alt sind. Ab 2035 kommen die Babyboomer in den Ü80-Bereich, der Pflegebedarf wird weiter steigen.

Nur mit baulichen Maßnahmen und der Schaffung stationärer Pflegeplätze wird sich diese Situation nicht lösen lassen. Die Stadt hat auf WHO erstmals die Chance, ein abgestimmtes Pflegekonzept für einen ganzen Stadtteil zu erstellen. Verschiedene Angebote sollen sich ergänzen mit dem Ziel ambulanter vor stationärer Pflege. Einzuplanen ist auf Basis der Pflegebedarfsplanung ein Pflegeheim, das 60 Plätze vorhält, aber flexibel nutzbar ist, um veränderten Anforderungen und Bedarfen gerecht werden zu können. Eine Öffnung ins Quartier wird im Erdgeschoss erfolgen, z.B. durch eine Cafeteria im Eingangsbereich und standortpassende Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Friseur, Physio). Als ambulante Angebote baulich einzuplanen sind eine Tagespflege mit direkter Zufahrt, umwandelbare Wohnflächen für eine zweite Tagespflege, eine Pflege-Wohngemeinschaft für 12 Personen, umwandelbare Wohnungen für eine weitere Pflege-Wohngemeinschaft mit 8-12 Plätzen, Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. am GSS-Parkplatz) und eine möglichst große Zahl barrierearmer kleinerer Wohnungen, die auch als betreutes Wohnen genutzt werden können.

Um Pflegebedürftigkeit zu vermeiden bzw. hinauszuzögern, sind aufsuchende Bewegungsangebote (z.B. bewegte Apotheke, aktivierender Hausbesuche, etc.) zu generieren und weiterzuentwickeln. Gemeinschaften sind zu stärken und Angebote zur Vernetzung werden unterstützt und ausgebaut. Beispielsweise können Gemeinschaftsgärten oder Hochbeete in Straßenzügen ein Zusammenkommen von Jung und Alt fördern. Weitere Gesundheitsangebote zum Beispiel zur Ernährung sind angedacht (z.B. gesunder Mittagstisch, gemeinschaftliches Kochen).

Im gesamten Stadtteil müssen die technischen Voraussetzungen für digitale Unterstützungsangebote vorhanden sein. So kann beispielsweise eine Helfer-App die Möglichkeit schaffen, in der Häuslichkeit bei Hilfebedarf schnell und zielgenau Unterstützung zur erhalten. Auf eine gute Fußgängerfreundlichkeit mit ausreichend Sitzgelegenheiten und Angeboten zur Bewegungsförderung („Bewegtes Warten“) im öffentlichen Raum sowie öffentlich zugängliche Toiletten ist zu achten. Dies soll zum Spazieren motivieren und so dazu beitragen, dass gerade ältere und eingeschränkte Personen länger mobil bleiben und ihre Selbstständigkeit erhalten können.

3.5 Artenschutz/Naturschutz

Erste Untersuchungen in Bezug auf Umwelt- und Artenschutz inklusive Baumbestand haben ergeben, dass auf dem städtebaulichen Maßstab für den Planungsraum des Wettbewerbs keine grundlegenden Hemmnisse für die Planung aus dem Arten- und Naturschutz heraus bestehen. (Habitatpotenzialanalyse Büro Menz vom 23.7.2019)

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Teilbereiche mit größeren baulichen Interventionen hat ergeben, dass es Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gibt, die allerdings durch entsprechende Maßnahmen auf Projektebene vermieden werden können. Diese sind dem Gutachten vom Büro Menz Umweltplanung vom 16.12.2022 zu entnehmen. Außerdem sind die weiteren Planungen in den Konfliktbereichen mit einem Fachgutachter abzustimmen und ggf. anzupassen.

3.6 Bäume im Teilbereich der Auffahrt Berliner Ring

Im Januar 2023 wurden die Bäume an der westlichen Böschung der Auffahrt zum Berliner aufgenommen. Es wurden 261 Bäume gezählt mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm. Davon haben 146 Bäume einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm. Durch die Baufenster würden 141 Bäume fallen, davon 91 mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm. Durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts sollen entlang der rückgebauten Straße neue Bäume gepflanzt werden. Insgesamt ist es Ziel, die Zahl der durch Neuplanungen entfallenden Bäume innerhalb des Stadtteils zu ersetzen.

3.7 Mikroklimatische Analyse und Windkomfortuntersuchung

Analysiert wurden im Jahr 2023 außerdem die Kaltluftverhältnisse und thermischen Belastungen mit Neuplanung im Stadtteil untersucht und dabei die Erkenntnisse der vorhandenen gesamtstädtischen Kaltluftuntersuchung zu Grunde gelegt. Durch die Planung ergeben sich weder im lokalen Bereich noch in angrenzenden Quartieren bzw. für die Gesamtstadt maßgebliche Verschlechterungen. Die thermischen Belastungen am Tag im Plangebiet ändern sich insbesondere dort, wo sich der Schattenwurf ändert – sowohl positiv (Neupflanzung von Bäumen, nördlich von Neubauten) als auch negativ (Baumfällungen). Außerhalb des Rahmenplangebietes gibt es vernachlässigbare geringe Änderungen. Durch Neubauten im nordwestlichen Teil des Plangebietes erhöht sich der Volumenstrom des Katluftabflusses in der Nacht im nordöstlichen Bereich durch Kanalisierungseffekte. Im südlichen Bereich sowie im Wissenschafts- und Technologiepark der Paul-Ehrlich-Straße gibt es teilweise Verringerungen des Volumenstroms. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine markanten Änderungen in der Durchlüftung. Durch Änderungen der Oberflächenbedeckung, der Vegetation und Änderung in der bodennahen Windverteilung ergeben sich geringe Änderungen in Form von leicht höheren Lufttemperaturen in der Nacht im westlichen Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes gibt es keine signifikanten Änderungen der nächtlichen Lufttemperatur. „Die Untersuchung zeigt, dass die durch die Planung bedingten Änderungen im Lokalklima zumeist nur sehr lokal auftreten. Dabei treten sowohl positive als auch negative Effekte auf." Nachteilige Effekte sind soweit möglich durch folgende Maßnahmen bei der Umsetzung zu minimieren: z.B. Freiflächen stark begrünen, versiegelte Flächen minimieren, zahlreiche Bäume pflanzen, Oberflächen möglichst hell gestalten (Gebäude, Bodenbeläge), hohe Energiestandards für Neubauten umsetzen, Fassaden- und Dachbegrünung im Bereich von Garagen oder Wohngebäuden planen sowie Retentionsbereiche für Niederschlag anlegen im Sinne des Leitbilds der Schwammstadt.

Die Untersuchung betrachtet Änderungen des Lokalklimas, d.h. sie berücksichtigen die Änderungen der Kaltluft- und Temperaturverhältnisse, die direkt mit den geplanten Baumaßnahmen verbunden sind. Änderungen der klimatischen Verhältnisse durch den anthropogenen Klimawandel sind in dieser Studie nicht berücksichtigt worden. Änderungen bezüglich des Klimawandels können über eine Analyse der Häufigkeiten von thermischen Belastungssituationen (z.B. Anzahl an Sommertagen pro Jahr) erfolgen. Dabei werden verschiedene Klimawandelszenarien betrachtet und so die Spanne der möglichen Änderungen ermittelt.

Im Frühjahr 2022 wurde eine Windkomfortuntersuchung für das Umfeld des Hochhauses am Weißdornweg 14 beauftragt. Die Untersuchung hat ergeben, dass insbesondere im Bereich der Hausecken und besonders großflächig an der nordwestlichen Ecke ungünstige Verhältnisse für längeren Aufenthalt bestehen. Der simulierte Planfall mit Stand Mai 2022 hat gezeigt, dass bauliche Maßnahmen die Reichweite der Komfortbereiche beeinflussen können. Dabei muss es sich nicht zwingend um ein Gebäude handeln auch eine Kletterwand könnte entsprechenden Effekt haben.

3.8 Bestandsabschätzung öffentliche Stellplätze

Die Fachabteilung Projektentwicklung hat im Januar 2023 eine Abschätzung zur Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Stadtteil vorgenommen und im September 2023 aktualisiert. Beinhaltet sind alle Stellplätze im Straßenraum (auch bewirtschaftet) und auf den Wendehämmern sowie auf städtischen Flächen. Nach dieser Abschätzung gibt es insgesamt rd. 730 Stellplätze. Je nach Maßnahmen bei der Umsetzung des Rahmenplans kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einer Reduzierung der öffentlichen Stellplätze um rd. 130 bzw. rd. 300 Stellplätze.[1] Der Unterschied von rd. 170 Stellplätzen ergibt sich im Wesentlichen durch die Ausgestaltung des Berliner Rings (mit oder ohne beidseitigem Radweg), die Umgestaltung der Wendehämmer oder durch den Bau einer Brücke zum TTR mit entsprechender Umgestaltung des Fichtenwegs.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Die wesentlichen Akteure sind

- im Westen innerhalb des Berliner Rings: GWG, Kreisbau und Postbau
- am Platz der Generationen: Universitätsstadt Tübingen, GWG
- am GSS-Parkplatz: Universitätsstadt Tübingen
- in der Stadtteilmitte: Investoren des Einzelhandels, Universitätsstadt Tübingen, Studierendenwerk, Land Baden-Württemberg, Stadtwerke Tübingen, evang. Kirchengemeinde Dietrich Bonhoeffer
- Studierendendorf und Auffahrt: Studierendenwerk, Land Baden-Württemberg, Universitätsstadt Tübingen

1 Bei der Abschätzung der Reduzierung und Neuplanung von Stellplätzen auf Rahmenplanebene handelt es sich um einen groben Richtwert. Dieser kann erst durch vertiefende Planung in den Einzelbereichen genauer beziffert werden.

4. Beteiligungsprozess

Offene Bürgerbeteiligung

Der Planungsprozess wurde durch eine intensive Beteiligung in verschiedenen Formaten und für verschiedene Zielgruppen auch während der Pandemie begleitet.

2017 bis 2018 – VU und ISEK
Auftaktveranstaltung, Befragungen, Zukunftswerkstatt, Outdoor-Infoveranstaltung

April 2019 bis April 2020 – Tür an Tür - gemeinsam und gut versorgt alt werden (Quartier 2030)

2020 bis 2021 – Zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb
nach Stufe 1 Sammlung von Hinweisen im Rahmen einer Ausstellung und bei einer Online-Veranstaltung

Mai bis Juli 2021 – Diskussion und Rückmeldungen zum Siegerentwurf
Gespräche mit Akteuren, zwei Infoveranstaltungen zu den Wettbewerbsergebnissen und dem Siegerentwurf, digitale Sprechstunden, Outdoorsprechstunden und ein Stadtteilspaziergang

Februar 2022 – Austausch zur Freiraumgestaltung
Digitaler Stadtteilspaziergang zum Thema Freiraum

Bilder aus der Beteiligung: Weeber+Partner

März bis Mai 2022 – Austausch zur Freiraumgestaltung
Mädchenbefragung, Jugendworkshop

Mai 2022 – öffentlicher Fachtag „Wohnen im Alter auf WHO“

Juni bis August 2022 – Diskussion des Rahmenplanentwurfs mit Varianten
Bürgerworkshop, Stadtteilspaziergang, Platzgespräch sowie internationales Picknick für Mieterinnen und Mieter der Wohnungsunternehmen

September 2022 – Information zum Rahmenplanentwurf
weiterer Stadtteilspaziergang

November 2022 – Austausch zum Rahmenplanentwurf
Austausch mit Vertretenden der Gemeinderatsfraktionen

Januar 2023 – Austausch zum überarbeiteten Rahmenplanentwurf
Austausch mit Vertretenden aus Gemeinderat, Ortsbeirat und Begleitkreis

Juli bis November 2023 – Kinderbeteiligung
in Kooperation mit der Grundschule Winkelwiese / WHO
(durchgeführt von der Fachabteilung Jugendarbeit
unterstützt von der Stadtteilassistenz)

Juli 2023 – Information zum Rahmenplan
Öffentliche Veranstaltung

Begleitkreis mit Vertretenden aus Politik, Organisationen und Bürgerschaft als regelmäßig tagendes Gremium zur Beratung des Gesamtprozesses sowie zur Diskussion von Einzelthemen.

In den Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit waren die wesentlichen kontrovers diskutierten Punkte der Umfang der Nachverdichtung sowie die damit verbundene Flächenversiegelung, der Wegfall öffentlicher Stellplätze, der Standort des Wohn-Pflege-Hauses, der Verlust von Bäumen sowie die Berücksichtigung und Priorisierung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und des Klimaschutzes.
Die Dokumentationen der Veranstaltungen sind auf der Internetseite www.tuebingen.de/who unter der Klappe Rahmenplan/Dokumente Bürgerbeteiligung zu finden.

Bilder aus der Beteiligung: Weeber+Partner

Austausch mit Akteuren

Mit den wichtigsten Akteuren im Gebiet gab es einen regelmäßigen Austausch zur Weiterentwicklung der Planung. Dazu gehören die drei Wohnungsunternehmen (GWG, Kreisbau, Postbau), das Studierendenwerk und das Land vertreten durch das Amt Vermögen und Bau, Vertretende der Nahversorger, die evang. Kirchengemeinde sowie die Stadtwerke Tübingen.

Austausch mit der Bürgerinitiative für WHO

Mit der BI für WHO hat die Stadtverwaltung mehrere gesonderte Gespräche geführt und Stadtteilspaziergänge angeboten. Dabei konnten die Positionen gehört und ausgetauscht werden.

Verwaltungsinterne Abstimmung

Für die verwaltungsinterne Abstimmung gab es eine Struktur mit Lenkungskreis, Gesamt-Projektgruppe und Teilprojektgruppen Städtebau/Freiraum/Verkehr bzw. Wohnen und Soziales. Im März 2023 erfolgte ein Umlaufverfahren zum Rahmenplanstand.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Am 3. Juli 2023 wurden 24 Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zum Rahmenplanentwurf bis 4. August 2023 gebeten. 14 haben geantwortet, davon haben 6 keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Die sonstigen Rückmeldungen und den Umgang mit den eingegangenen Hinweisen sowie Anregungen sind in der Anlage 5 zur Vorlage 244/2023 zu finden. Es wurden aber von keiner Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen den Rahmenplan vorgebracht.

5. Anlagen

Rahmenplan mit Varianten
Themenpläne
RSB-Trasse
Vorlage 244/2023
Vorlage 546a/2023