

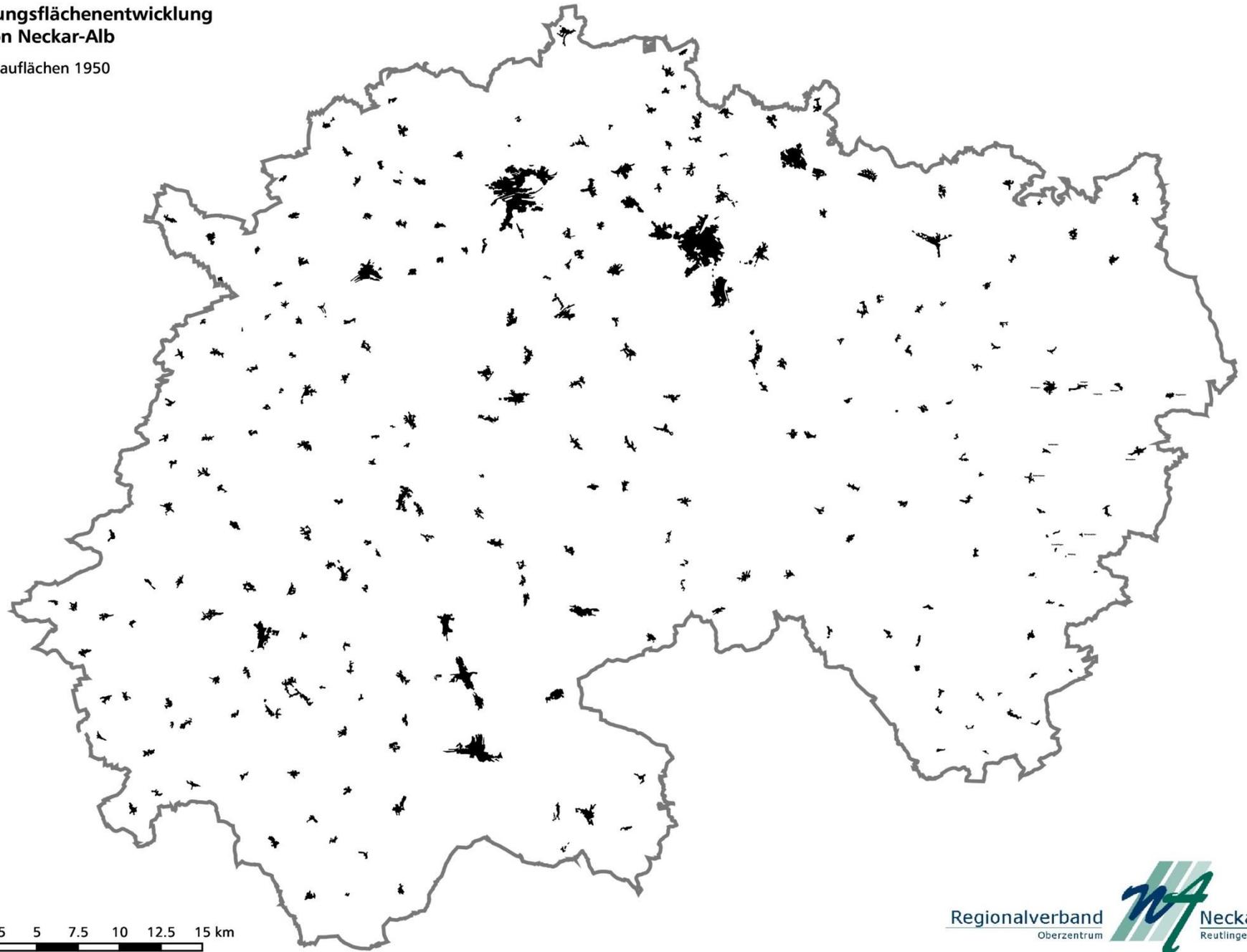
Grünes Bauen statt Bauen im Grünen



Tübingen
Universitätsstadt

Siedlungsflächenentwicklung Region Neckar-Alb

■ Bauflächen 1950

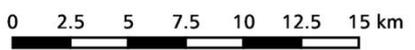
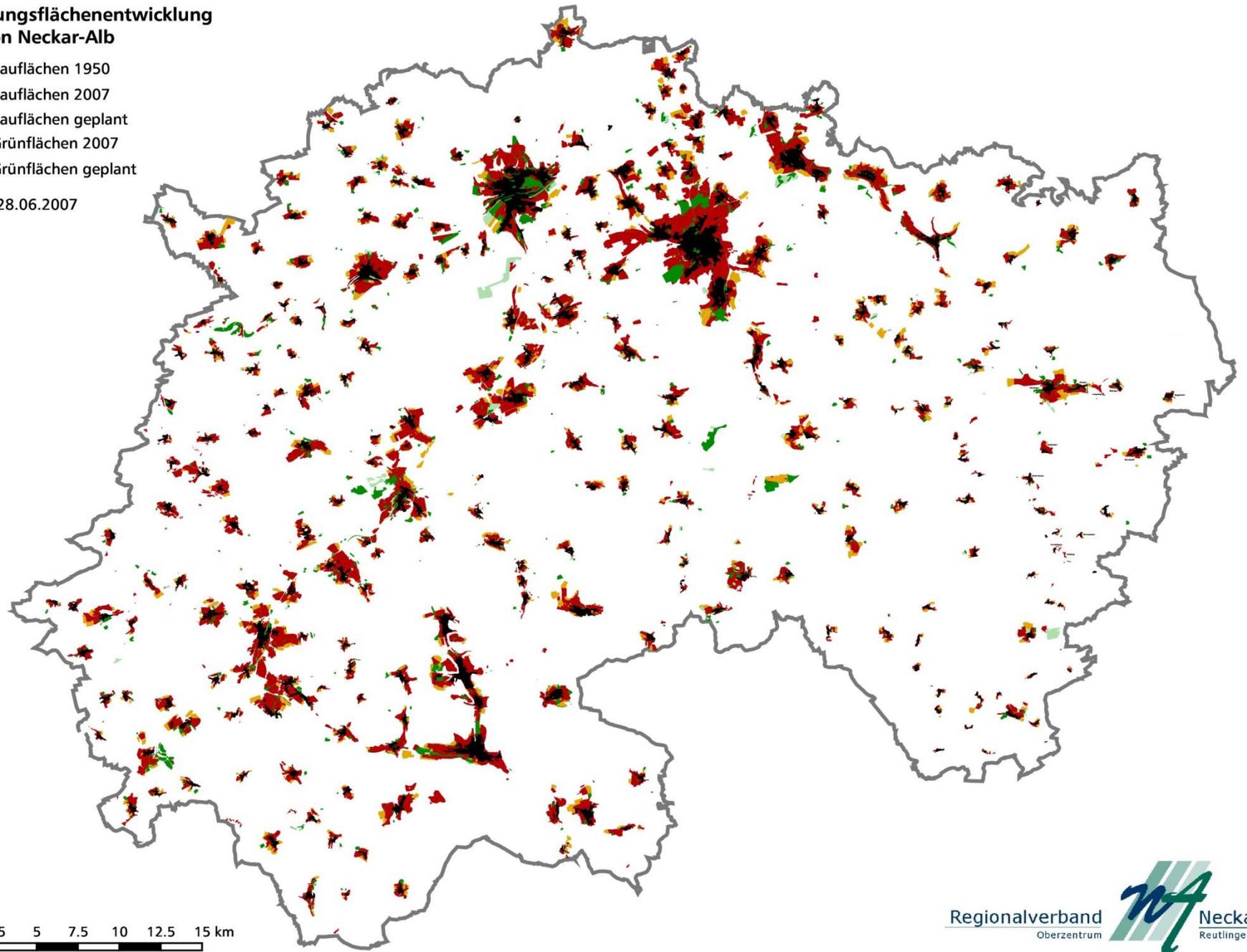


0 2.5 5 7.5 10 12.5 15 km

Siedlungsflächenentwicklung Region Neckar-Alb

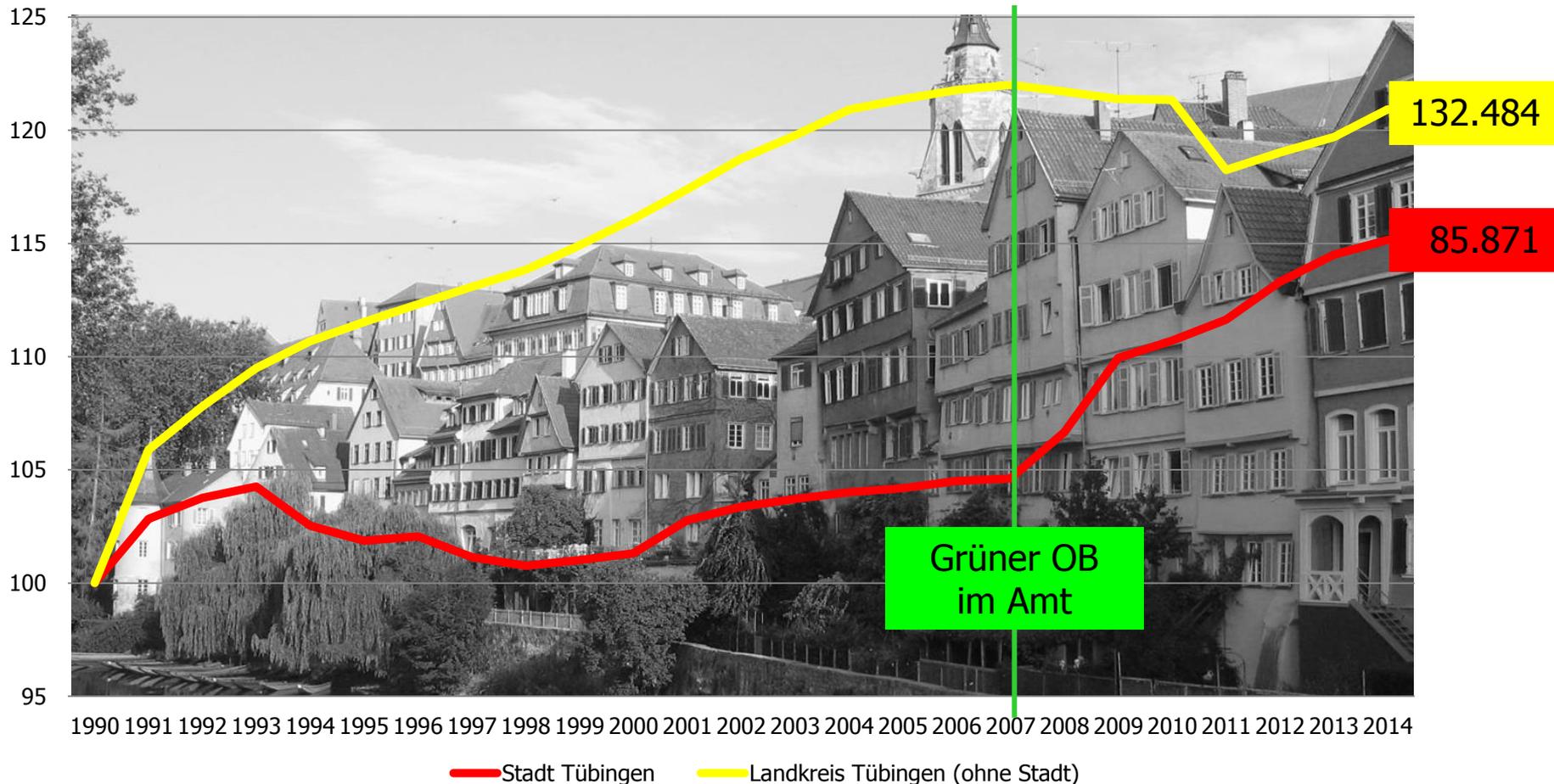
- Bauflächen 1950
- Bauflächen 2007
- Bauflächen geplant
- Grünflächen 2007
- Grünflächen geplant

Stand 28.06.2007



Entwicklung des Bevölkerungswachstums

Stichtag: 31.12.; Jahr 1990 = 100 Prozent



Außenentwicklung im Landkreis



Rottenburg a. N.; Kreuzerfeld Süd

Innenentwicklung in der Stadt



Französisches Viertel (Hindenburg-Kaserne) 1991



Französisches Viertel 2008

Der erste Schritt: Baulücken und Brachflächen ermitteln

Platz für 10.000 Einwohner

Gebiet	ha	Nut- zung	Ein- wohner	Bemerkungen / Eigentumsverhältnisse / Verfüg- barkeit
Potenziale im Entwicklungsbe- reich „Stuttgarter Straße / Fran- zösisches Viertel“ (ohne südlich Hechinger Eck)		M	330	Planungen bis 2012, Flächen verfügbar
Schleifmühleweg / Westbahnhof	0,4	M	45	Altlasten, Lärm; Zweckverband Ammertalbahn, DB; Entwidmung nötig
Beim Kupferhammer	1,6	M	175	Lärmbelastung; DB
Egeria-Nord	2,3	M	300	privat;
Mühlenviertel	3,3	M	600	wird gerade bebaut
Gösstraße / Friedrich- Dannenmann-Straße	1,8	W	200	Aufgabe Gärtnerei; privat; Planungsrecht vorhan- den
Freiacker	0,4	M	45	privat; Planungsrecht in Vorbereitung
Altes Landratsamt, Doblerstraße	0,6	M	60	Landkreis; Planungsrecht vorhanden
Egeria Süd	1,6	M	210	städtisch
VEP Corrensstraße	0,5	W	70	ehem. Max-Planck-Institut; privat; Planungsrecht vorhanden
Wildermuthstraße	0,7	W	80	z. Z. als Gärtnerei genutzt; privat; mittelfristig ver- fügbar
Corrensstraße	0,9	W	95	z. Z. Institute; Landesgrundstück; mittelfristig ver- fügbar
Hundskapfklinge	1,8	W	275	z. Z. Altenheim; Landkreis; Planungsrecht in Vorbe- reitung
südlich Hechinger Eck (kleinerer Teil)	0,9	M	350	Im Entwicklungsbereich; Fläche weitestgehend städtisch; Planungsrecht in Vorbereitung
Ölmühle	0,8	M	90	Beeinträchtigungen durch benachbarte Ölmühle; privat bzw. GWG Stuttgart
Schwärzlocher Täle	1,3	M	145	Verlegung Bauhof nötig; städtisch; mittelfristig verfügbar
Schlachthof	1,4	M	100	städtisch
Güterbahnhof	7,3	M	805	DB; Entwidmung notwendig
Omnibus Schnaith	1,0	M	100	privat; erst nach Aussiedlung Bushof verfügbar
Ergänzungen Mühlbachäcker	1,8	W	235	Teil der EcoCity-Planung; Land, Telekom, privat
Mühlbachäcker I	3,7	M	570	Teil der EcoCity-Planung; Post, Telekom, städtisch
Mühlbachäcker II	2,2	W	240	bisher SO-Behördenzentrum; Land
Queck	2,3	M	255	Altlasten; privat; sofort verfügbar
Technisches Rathaus	1,0	M	100	z. Z. Verwaltungsgebäude; städtisch
Bocciabahn	3,1	M	?	Altlasten; städtisch
südlich Hechinger Eck (größerer Teil)	1,8	M	250	Im Entwicklungsbereich; städtisch, privat; erst nach Verlegung der B 27 verfügbar
Summen	44,5		5725	

Zusätzlich in Baulücken 1.834 Wohneinheiten für ca. 3.760 Einwohner

Gesamtsumme:

ca. 9.480 Einwohner

Baulücken aktivieren

- Brief an alle Eigentümerinnen und Eigentümer
- Gemeinschaftlicher Grundstockvorrat
- AG Innenentwicklung

Bilanz

- Mitte 2007: 712 Baulücken in Wohn-/Mischgebieten für 1.890 Wohneinheiten
- Stand 11/2015: davon 250 mobilisiert (Baugesuch liegt vor, Baugenehmigung wurde erteilt oder Baulücke wurde bebaut)
- Mobilisierungsquote: 35,1 %
- Mobilisierungsquote bei Baulücken Gewerbe: 25,6 %

Dörfliche Entwicklung I: Tübingen-Bühl





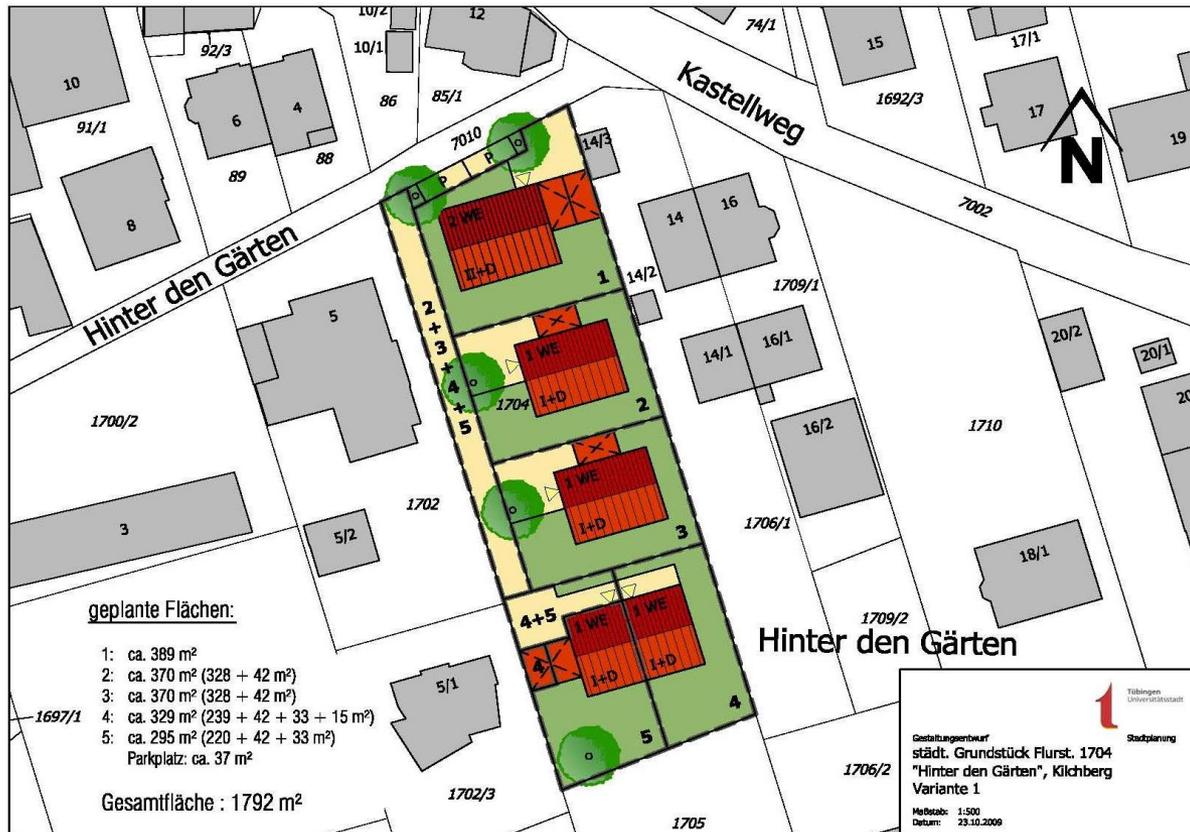
Fronländer

Wohnen für Jung
und Alt; ca. 30
Wohnungen, davon
24 barrierefrei

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

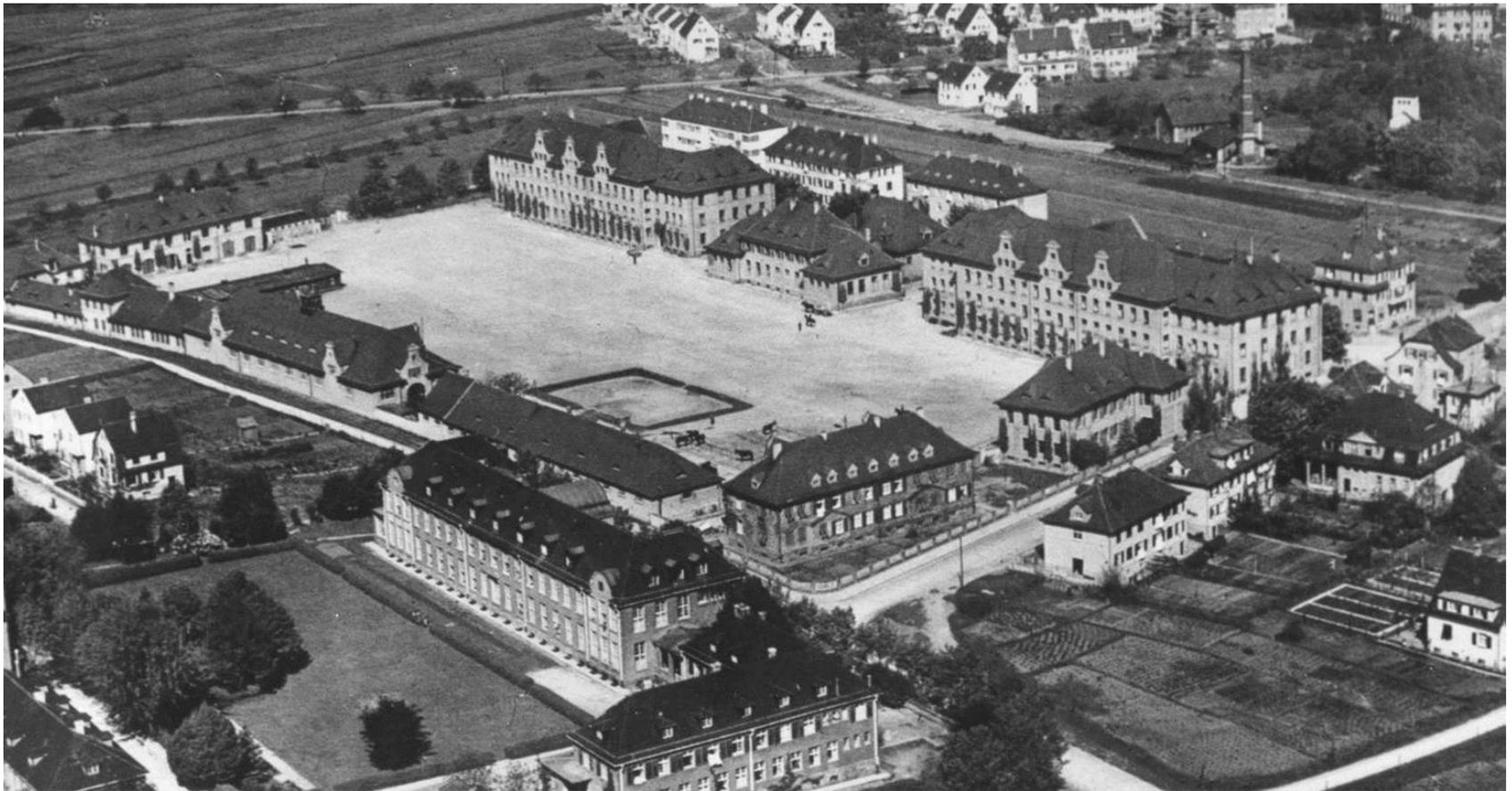
Teilabschöpfung der
Bodenwertsteigerung

Dörfliche Entwicklung II: Tübingen-Kilchberg



Hinter den Gärten
6 Wohneinheiten
Städtische
Baulandreserve

Stadtreparatur I: Konversion



Loretto-Kaserne 1921

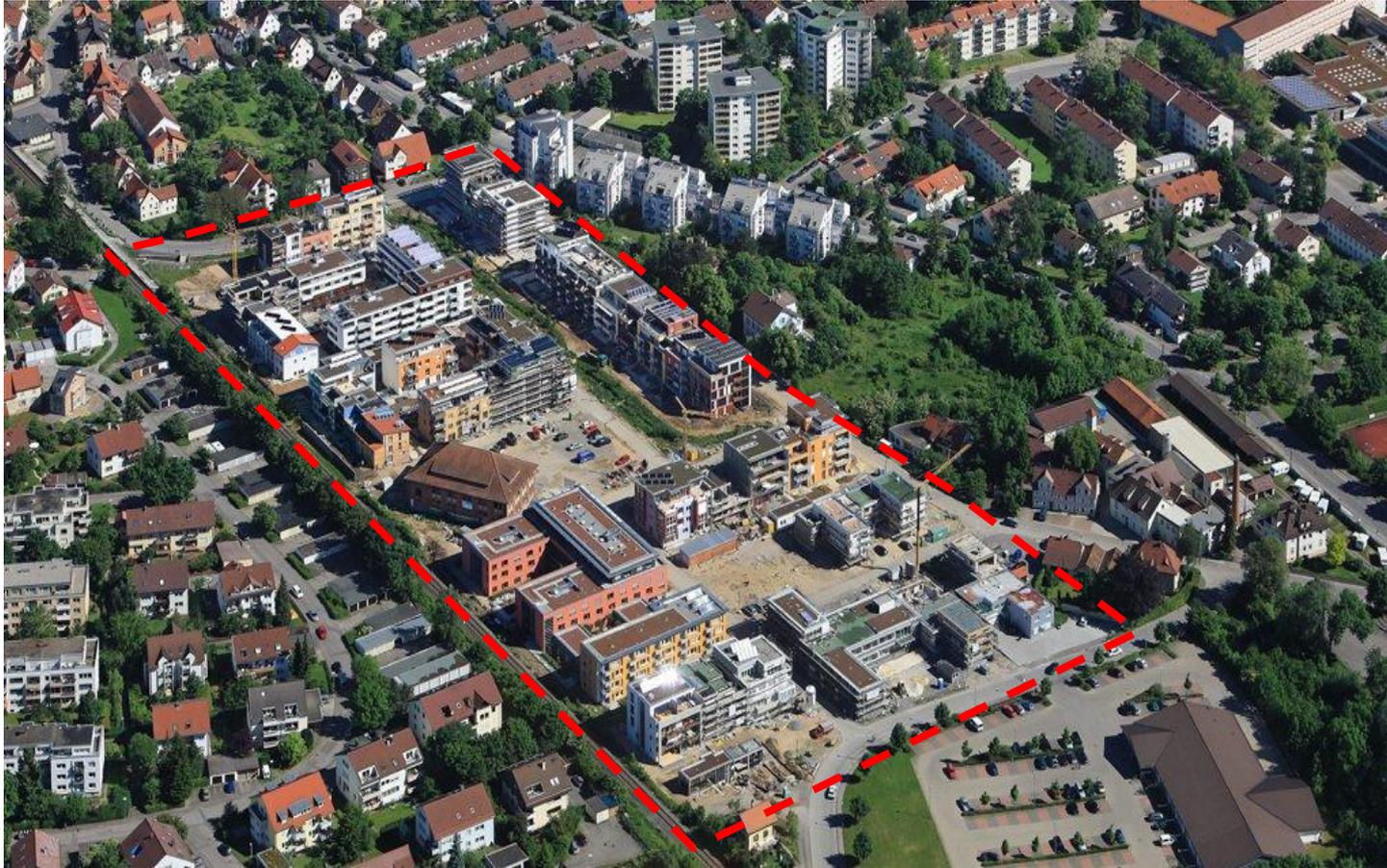


Loretto-Areal 2008

Stadtrenatur II: Gewerbliche Brachen



Mühlenviertel: Wurster+Dietz – Areal um 1920

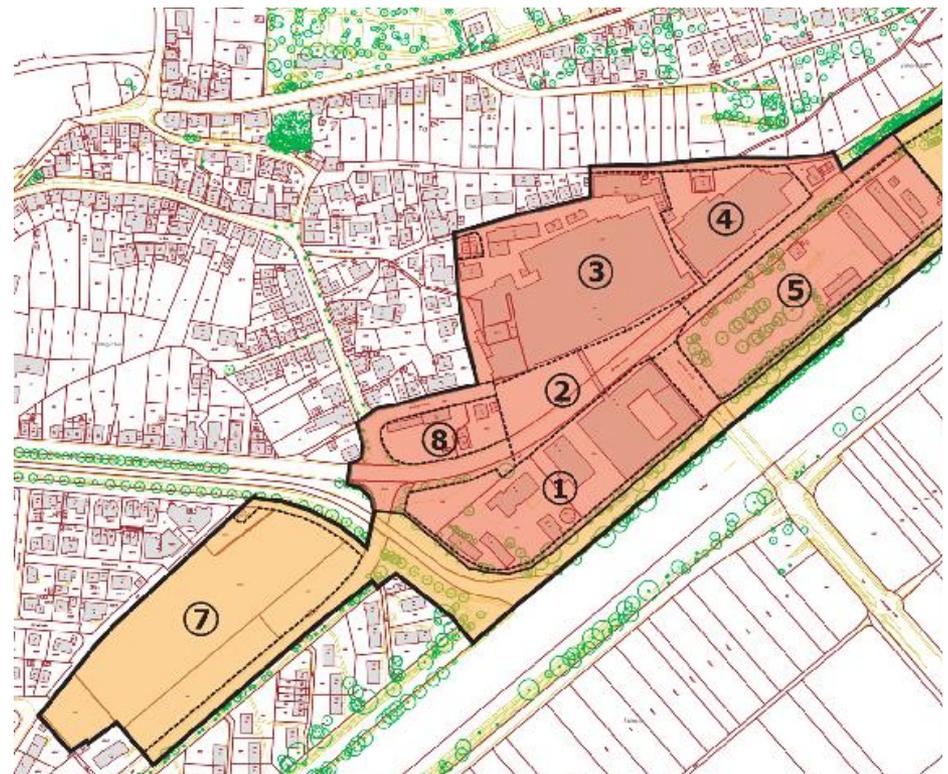


Mühlenviertel 2010

Stadtreparatur III: Gewerbliche Brachen und Altlasten

Egeria & Queck
(Alte Weberei)

- Ehemalige Gewerbeflächen
- Gesamtgebiet 8,2 ha.
- ca. 400 Wohneinheiten
- ca. 1100 Bewohner
- Ca. 200 Arbeitsplätze





Alte Weberei – Egeria-Areal 2008

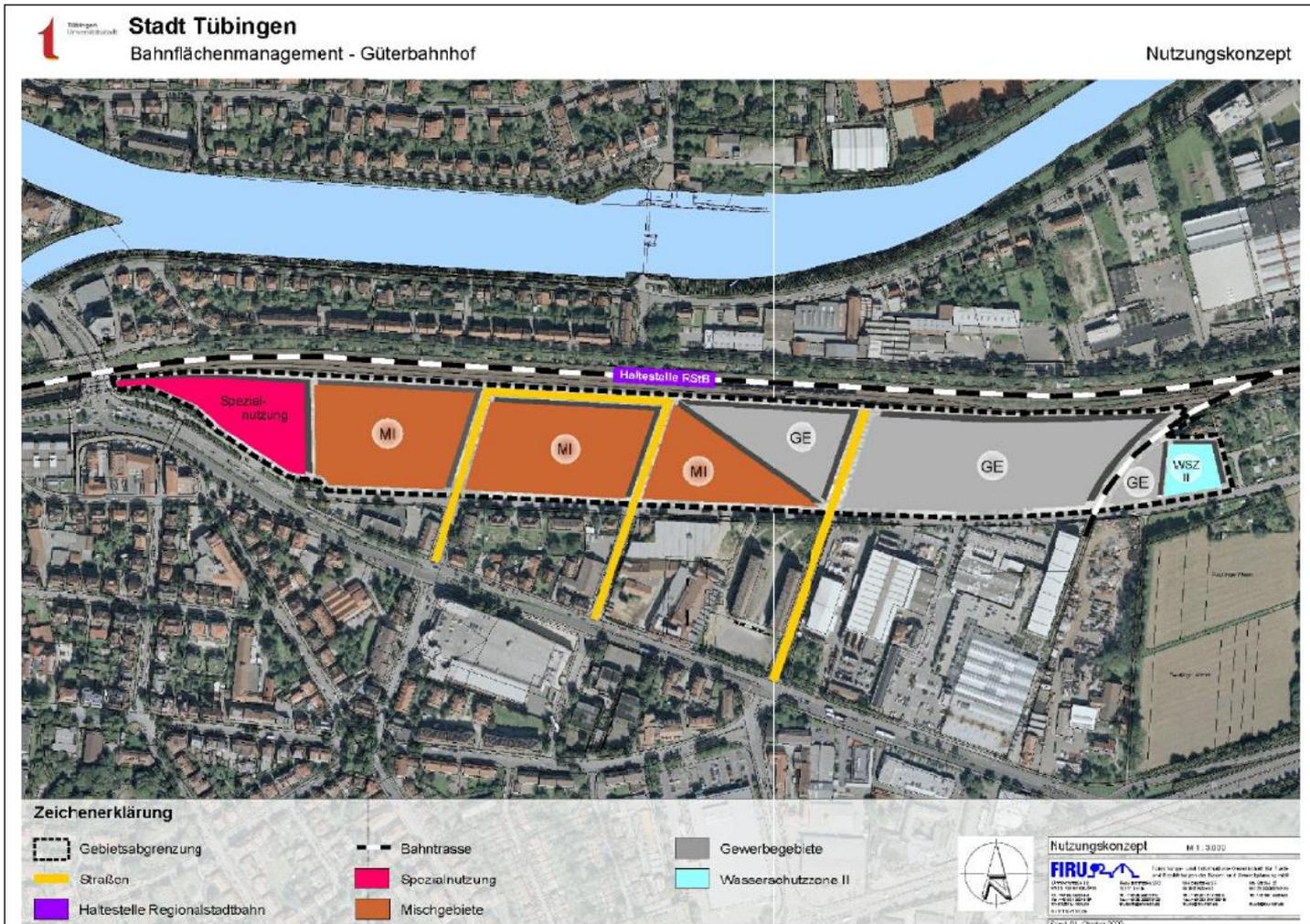


Alte Weberei – städtebaulicher Entwurf

Stadtrenovierung IV: Bahnliegenschaften



Tübingen, Güterbahnhof



ca. 9 ha

ca. 500 neue
Bewohner

Landeswohnraumförderungsprogramm

- Aufstockungen
- Anbauten
- Neubauten

- Förderung von 91 Sozialmietwohnungen durch das Land
- Realisierung ausschließlich im Innenbereich
- Aktive Unterstützung durch die Stadt



Fährenweg/ Heerweg, Hirschau



Neubau von 22 Wohnungen, davon 11 Sozialmietwohnungen



Bauen unter dem eigenen Dach

- Um Aufstockungen und Ergänzungen zu ermöglichen, erarbeitete die Verwaltung städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten
- Mit den Befreiungsgrundsätzen soll der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert werden, um damit die Anpassung der Wohngebäude an neue Bedürfnisse sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen.

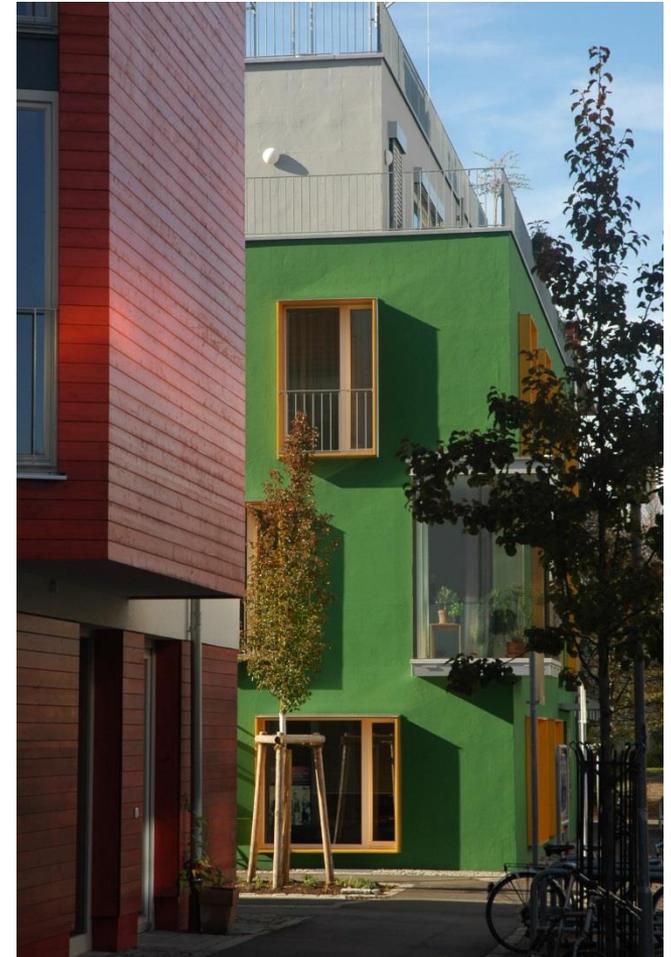
Stadt bauen: Die Bausteine der Entwicklung



Kleinteilige Nutzungsmischung



Hohe städtische Dichte und Integration der Altbauten



Öffentlicher Raum und Verkehrskonzept



Baugemeinschaften und kleinteilige Parzellierung



Zusammenfassung

Erfolgsfaktoren sind:

- Baulückenkataster
- Baulückenaktivierung
- Brachflächenaktivierung
- Bebauungspläne der Innenentwicklung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Befreiungsregelungen für Ausbauten

- Grundstücksgesellschaft
- Abteilung Projektentwicklung
- AG Innenentwicklung
- Qualität und Stadtreparatur
- Baugruppen und Nutzungsmischung
- Bürgerbeteiligung und Wettbewerbe

Bilanz der Innenentwicklung 2007-2010

(fertiggestellt oder in Umsetzung)

- Mobilisierte Baulücken: ca. 250 Wohneinheiten
- Brachflächenentwicklung: ca. 420 Wohneinheiten
- Entwicklungen Bauträger: ca. 350 Wohneinheiten
- Landeswohnraumförderprogramm: ca. 90 Wohneinheiten
- Neuordnung von Gebieten: ca. 40 Wohneinheiten
- Anbauten etc.: es liegen keine Zahlen vor
- Summe: ca. 1.150 Wohneinheiten

Die Stadtgrenzen werden gehalten



Kein neuer Bebauungsplan im Außenbereich seit 2007

Mehr Information:

Im Internet:

[www.tuebingen.de/
innenentwicklung](http://www.tuebingen.de/innenentwicklung)

Im Buch:

Eine Stadt macht blau,
KiWi, 3. Auflage 2011

