

Bauen und Wohnen in Tübingen-Pfrondorf

Baugebiet Weiher



Impressum

© September 2026

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Planen Entwickeln Liegenschaften

Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3

72074 Tübingen

Titelbild: © Ulrich Metz

Layout und Druck: Vorentwurf von FAB 71

Bauen in Tübingen-Pfrondorf

ein Leitfaden für Alle, die Bauprojekte planen, gestalten und finanzieren

Der Leitfaden richtet sich an Bauherr_innen, Architekt_innen, Privatleute, Interessierte und Neugierige. Er soll dabei helfen, die Planungsabsichten für die Entwicklung des Baugebiets zu veranschaulichen sowie den Blick für eine gute städtebauliche und architektonische Gestaltung zu unterstützen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	4
1.1 Baulandentwicklung in Tübingen.....	4
1.2 Baugebiet.....	5
2. Planungsidee.....	6
2.1 Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.2 Gewerbliche Bauflächen.....	7
2.3 Wohnen und Gemischte Nutzung.....	8
2.4 Typologien und Wohnformen.....	9
2.5 Erschließung.....	10
2.6 Mobilität und Stellplatznachweis.....	11
2.7 Quartiersplatz.....	12
2.8 Freiraum.....	13
2.9 Energiekonzept.....	14
3. Übersicht.....	15
4. Bebauungsplan.....	16
5. Wissenswertes zur Bebauung.....	18
5.1 Lage, Bauweise und Höhe des Gebäudes.....	18
5.2 Gestaltung von Dächern und Fassaden.....	20
5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports.....	21
5.4 Nebenanlagen.....	21
5.5 Gestaltung Freiflächen, Höfe und Anger.....	22
5.6 Energetische Anforderungen.....	22
6. Versorgung.....	24
6.1 Wasser und Strom.....	24
6.2 Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal.....	24
6.3 Glasfaser.....	24
6.4 Wärmeversorgung.....	25
7. Vermarktung der Grundstücke.....	26
7.1 Strategie.....	26
7.2 Vergabe der Grundstücke.....	26
7.3 Grundstückssteckbriefe.....	27
8. Vermessung.....	28
9. Baugenehmigung.....	29
10. Ansprechpersonen.....	30
11. Häufig gestellte Fragen (FAQ).....	31

1. Einführung

1.1 Baulandentwicklung in Tübingen

Die Universitätsstadt Tübingen liegt in der Wachstumsregion Stuttgart und verzeichnet einen positiven Wanderungssaldo. Die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen, Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren steigt stetig.

Dieser Bedarf kann nicht mehr nur allein durch die Entwicklung von innerstädtischen Flächen gedeckt werden. Die Baulandentwicklungen in den Teilorten, wie u.a. im Tübinger Stadtteil Pfrondorf, sollen mittelfristig den großen Bedarf an Wohnraum decken.

Die Entwicklung des Baugebiets in Pfrondorf ist mit 9,3 Hektar die flächengrößte Maßnahme in der Baulandentwicklung.

Die Universitätsstadt Tübingen steuert die Vergabe der Baugrundstücke, indem sie sämtliche Flächen erworben, entwickelt und erschlossen hat.



Abbildung 1: Gesamtstädtische Verortung

1.2 Baugebiet

Pfrondorf, ein Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen, liegt ca. sechs Kilometer nordöstlich der Innenstadt und am Rande des Naturparks Schönbuch. Der Stadtteil befindet sich auf einer Hochfläche auf 434 m ü. NN. Pfrondorf, hat ca. 3.420 Einwohner_innen (Stand 20. April 2026) und verfügt mit Rathaus, Kirche, Gasthof, Pfarrhaus, Kindertagesstätte, Wohnangebote für Senioren, Bäckerei und Dorfladen über eine gute Grundversorgung.

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes, etwa 700 Meter von der Ortsmitte entfernt. Durch die Lage am Ortsrand werden sowohl ein Siedlungsabschluss als auch ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt. Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad gut mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der Landschaft vernetzt.

Im Zuge dieser Baulandentwicklung sollen Wohnraum für bis zu 750 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine ortsansässige Firma als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe entstehen.

Durch ein vielfältiges Angebot an Gebäudetypologien wird Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen, Altersgruppen und Haushaltsgrößen geschaffen. Zudem sind Einrichtungen wie eine Kita, Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen sowie Geschäfte wie Bäckerei und Café geplant.

Auch der Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ der Universitätsstadt Tübingen wird umgesetzt. Ein Drittel der Gesamtfläche wird für geförderte Mietwohnungen oder andere mietgebundene Wohnprojekte sowie innovative Angebote für besondere Zielgruppen genutzt.

Das Baugebiet wird somit nach den Tübinger Grundsätzen entwickelt.

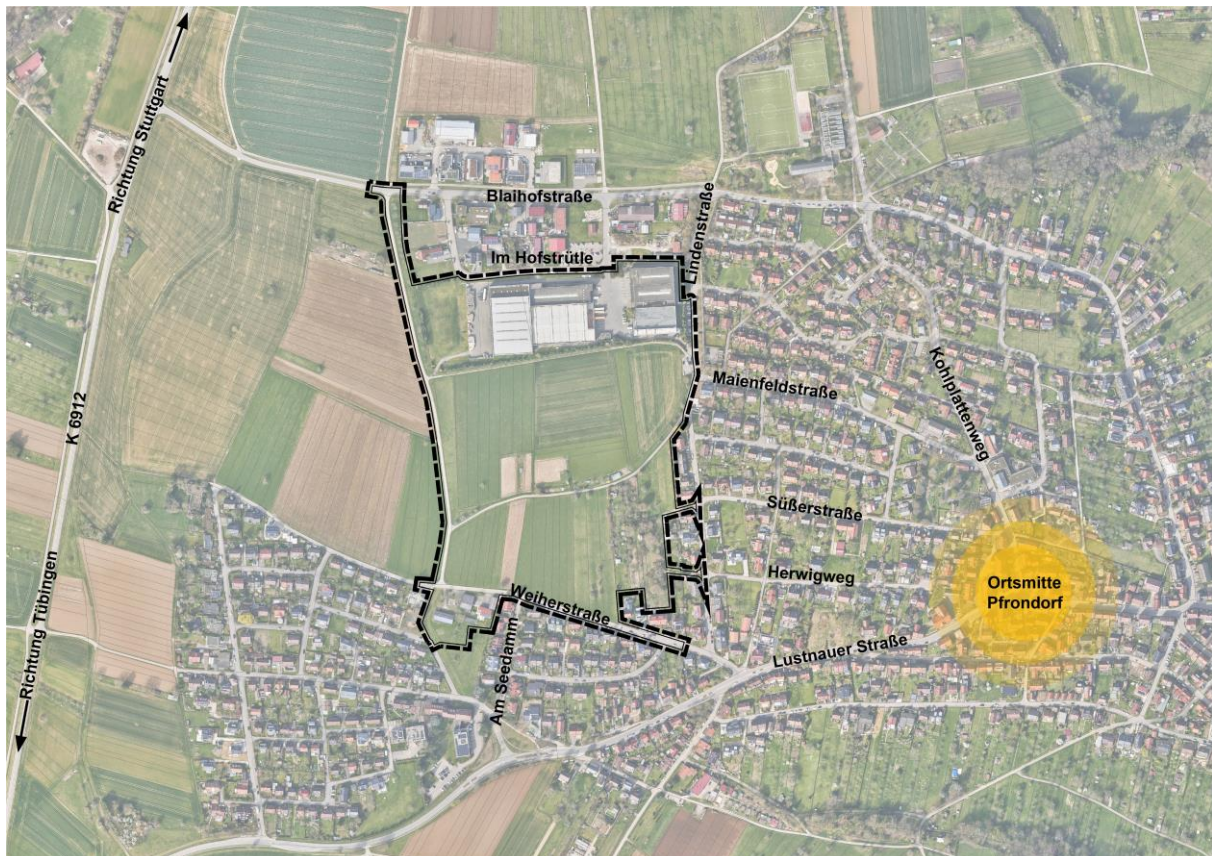


Abbildung 2: Baugebiet Weiher

2. Planungsidee

2.1 Städtebaulicher Entwurf

Im zweiten Halbjahr 2019 wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Gebiet ein einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb mit 15 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt.

In der Jursitzung am 18. Dezember 2019 legte das Preisgericht unter der Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats und des Ortschaftsrates den Entwurf des Büros Hähnig Gemmeke Architekten BDA, Tübingen, in Zusammenarbeit mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen als ersten Preisträger fest.

Der Wettbewerbsbeitrag wurde in einzelnen Bereichen überprüft und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen, wie z. B. Erschließungs- und Entwässerungsplanung, als städtebaulicher Entwurf konkretisiert.

Mit dem Beschluss durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vom 14. Oktober 2021 wurde die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs abgeschlossen. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf vom 22. Juli 2021 stellt daher die planerische Grundlage für den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung dar.

Der städtebauliche Entwurf zeigt ein durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten für Jung und Alt nach den Tübinger Grundsätzen. Dabei wird eine Nutzungsaufteilung des Baugebiets mit einer großzügigen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) in der Mitte und einer Anbindung der Erschließung an die bestehende Umgebung vorgesehen:

- Im Norden sind eine gewerbliche Erweiterungsfläche für die ortsansässige Firma Brennenstuhl und gewerbliche Bauflächen als auch Fläche für eine Quartiersgarage vorgesehen.
- Daran schließen sich Flächen zum Wohnen und zur Mischnutzung (Wohnen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss) (Quartierhof A, B und C) und ein öffentlicher Platz (Quartiersplatz) an.
- In zentraler Mitte des Plangebiets liegt eine große öffentliche Grünfläche ÖG 1.
- Südlich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 befinden sich Flächen für den Wohnungsbau (Anger A, B und C; Wohnhof A, B und C)

Durch vielfältige Typologien im Wohnungs- als auch Gewerbebau soll der dringliche Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen in Teilen für die Universitätsstadt Tübingen gedeckt werden.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf © Hähnig Gemmeke Architekten

2.2 Gewerbliche Bauflächen

Erweiterungsfläche für eine ortsansässige Firma

Das Gelände der Firma Brennenstuhl wird nach Süden, nahezu parallel zur heutigen südlichen Grundstücksgrenze erweitert, um die langfristige Entwicklung des Gewerbebetriebs am Standort zukunftsfähig sichern zu können. Dabei ist ein nahtloser Gebäudeanschluss in der Fläche und in den vorhandenen Höhenverhältnissen möglich. Die vorgesehene Eingrünung und die mit Realisierung der Erweiterungsgebäude entstehende neue Böschung schaffen einen städtebaulich angemessenen Übergang zu den im Süden gelegenen Gewerbehöfen. Die Erweiterung kann sowohl in bereits betrieblich funktionierenden Strukturen als auch in wirtschaftlicher Bauweise hergestellt werden.

eingeschränktes Gewerbegebiet

Südlich der gewerblichen Erweiterungsfläche für den vorortansässigen Gewerbebetrieb und an der Kaiserackerallee (Planstraße A) werden weitere Gewerbeflächen in einem Ordnungsprinzip entwickelt. Durch den baulichen Auftakt (Gebäude mit vier Geschossen) am Gebietseingang (Lindenstraße/ Planstraße A) und die Quartiersgarage am Rand zum Quartiersplatz werden feste Bausteine gesetzt.

Durch unterschiedliche und flexible Strukturen zur Nutzung und Parzellierung wird eine Ansiedlung von innovativem Gewerbe, vorzugsweise Handwerksbetriebe, sowie nicht bis wenig störendem Gewerbe möglich sein. Je nach gewerblichem Bedarf können die vorgesehenen Grundstücke im westlichen Bereich zu einer großen Hoffläche zusammengeschaltet bzw. zu mehreren kleineren Nutzungseinheiten aufgeteilt werden. Zur Ausbildung des Straßenraumes werden einzelne feste „Gebäudeköpfe“ mit Raumkanten und mit verbindlichen Gebäudehöhen von drei Geschossen vorgesehen.

Quartiersgarage

Zentral zwischen den gewerblichen Grundstücken gelegen und als Raumkante zum Quartiersplatz wird eine Quartiersgarage als multifunktionaler Baustein entstehen. Neben der Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Quartierhöfe A–C ist auch die Entwicklung ergänzender Mobilitätseinrichtungen und Einrichtungen der Energieversorgung für das Plangebiet und angrenzende Gebiete möglich. Darüber hinaus können auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe – etwa zur Belebung der Erdgeschosszone – Teil der Nutzung sein, sofern es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt oder diese Versorgungsaufgaben des engeren Gebiets wahrnehmen. Die Quartiersgarage bildet in ihrer Funktion als Mobilitäts-Hub einen wichtigen Baustein zur zukunftsweisenden Mobilität im Baugebiet.

2.3 Wohnen und Gemischte Nutzung

Unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und in Hinblick einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung werden eine Mischung von Nutzungen und vielfältigen Gebäudetypologien umgesetzt.

Die Gebäudeanordnung und die bauliche Dichte wurden so gewählt, dass sie den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie an sozialem Wohnen, Familien- und Seniorenwohnen berücksichtigen. Gleichzeitig wird ein städtebaulich verträglicher und angemessener Übergang zum Gewerbegebiet und zur bestehenden Bebauung geschaffen. Die Gebäude für Wohnen und gemischte Nutzung sind um gemeinsame Höfe (Quartierhöfe A-C, Anger A-C und Wohnhöfe A-C) herum angeordnet.

Zum öffentlichen Grünzug (ÖG 1) wird durch die Setzung von Geschosswohnungsbau eine höhere bauliche Dichte geschaffen. Der Wohnungsbau erhält durch die gemeinschaftliche Hofnutzung und die direkte Anbindung an den öffentlichen Grünzug (ÖG 1) sehr schöne wohnungsnahe Freiräume. Im Gegenzug wurde die bauliche Dichte in den Angern verringert. Die ausgewogene Anordnung von kleinteiligen Gebäudetypologien (Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) und Mehrfamilienhäusern als auch die Adressausbildungen über die Höfe, schaffen zum einen sehr hohe Wohnqualität und fördern die soziale Interaktion der Bewohner_innen.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur kann eine vielfältige Angebotsstruktur von verschiedenen Gebäudetypen, wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau, mit insgesamt ca. 365 Wohneinheiten für ca. 750 Einwohner auf der ca. 6,3 ha großen Fläche realisiert werden. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 64 Einfamilienhaustypologien und ca. 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor.

2.4 Typologien und Wohnformen

Im Norden entstehen Höfe mit einer dichteren Bebauung, in denen es gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (EG) und Wohnungen, eine Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung geben soll. Die Einbindung von Gewerbenutzungen im EG unterstützen die Belebung der Quartiersmitte.

Der Sonderbaustein Kita und Pflege bildet die östliche Raumkante des Quartiersplatzes. Durch die Nähe von Kindertageseinrichtung und von Angeboten für Wohnen und Pflege für Ältere sollen Synergieeffekte für das soziale Leben und die Betreiber generiert werden.

Als Gebäudetypologie sind neben dem Sonderbaustein Kita und Pflege Mehrfamilienhäuser und Stadthäuser (ein mehrgeschossiges Reihenhäuser in kompakter Bauweise) vorgesehen.

Im Süden und Südwesten bestehen die Höfe aus Mehrfamilienhäusern sowie kleinteiligeren Gebäuden wie Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern.

Alle Wohnhöfe werden gemeinschaftlich genutzt. Aufgrund der räumlichen Situation ergeben sich zwei verschiedene Anwendungen der Gebäudeerschließung. Für die Anger A-C ist eine innenliegende, über den Hof führende, Gebäudeerschließung vorgesehen. Die Erschließung der Gebäude in den Quartierhöfen A-C und der Wohnhöfen A-C Anger erfolgt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Für die Einfamilienhaustypologien werden i.d.R. zwei Geschosse zuzüglich Dach vorgesehen. Für die Mehrfamilienhaustypologien werden i.d.R. drei Geschosse zuzüglich Dach vorgesehen.

Durch die Vielfalt der Gebäudetypologien entsteht die Möglichkeit, unterschiedliche soziale und demografische Nutzergruppen, um gemeinsame Wohnhöfe oder Anger anzusiedeln. So werden integrierte Wohnformen ermöglicht, die von gefördertem Mietwohnungsbau über Familien- und Seniorenwohnungen bis hin zu Einfamilienhäusern, Mehrgenerationenwohnen und Baugemeinschaften abdecken. Die Umsetzung soll durch eine bevorzugte Vergabe der Grundstücke an Baugenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Baugemeinschaften unterstützt werden (siehe Kapitel 7).

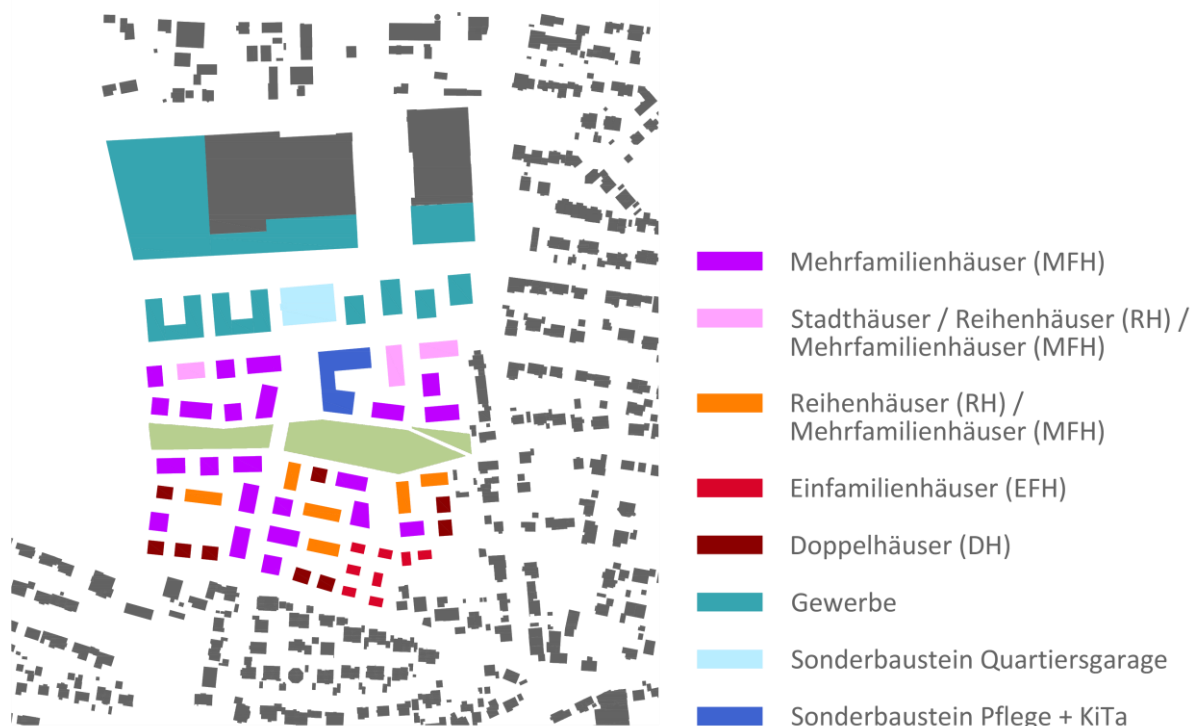


Abbildung 4: Piktogramm Typologien und Wohnformen

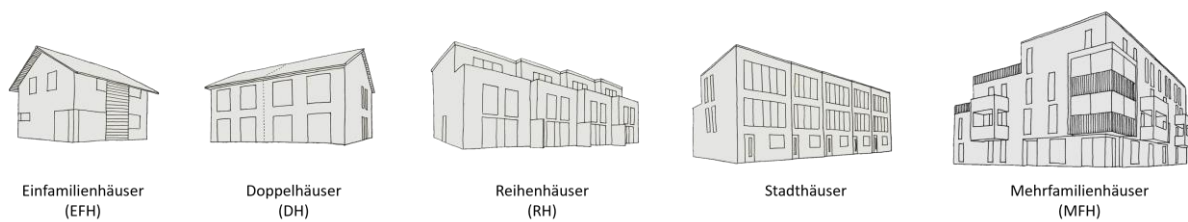


Abbildung 5: Typologien

2.5 Erschließung

Das Baugebiet schließt direkt an die bestehenden Straßen an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über die Weiherstraße und im Osten über die Lindenstraße. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr wird vorrangig über den Herwigweg und die Verlängerung der Süßerstraße sichergestellt.

Das Gelände der Firma Brennenstuhl wird weiterhin von Norden über die Blaihofstraße und die Straße Im Hofstrüttele erschlossen. Der bisher landwirtschaftlich genutzte Weg im Westen des Baugebiets wird zur Dettenhauser Straße (Planstraße C und D) ausgebaut. Der nördliche Abschnitt (Planstraße D) mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird bis zur Einmündung der Planstraße A für den Gewerbeverkehr ausgelegt, um die Linden- und Weiherstraße von der Anlieferung des eingeschränkten Gewerbegebiets zu entlasten. Der südliche Abschnitt (Planstraße C) bis zur Einmündung der Weiherstraße wird als Erschließungsstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h sowie einem Fußweg ausgebaut.

Die Kaiserackerallee (Planstraße A) und die Obstgartenstraße (Planstraße B) erschließen künftig als Hauptverkehrsachsen das Innere des Baugebiets. Die Quartierswege (Schlehenweg, Brettacherweg) sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

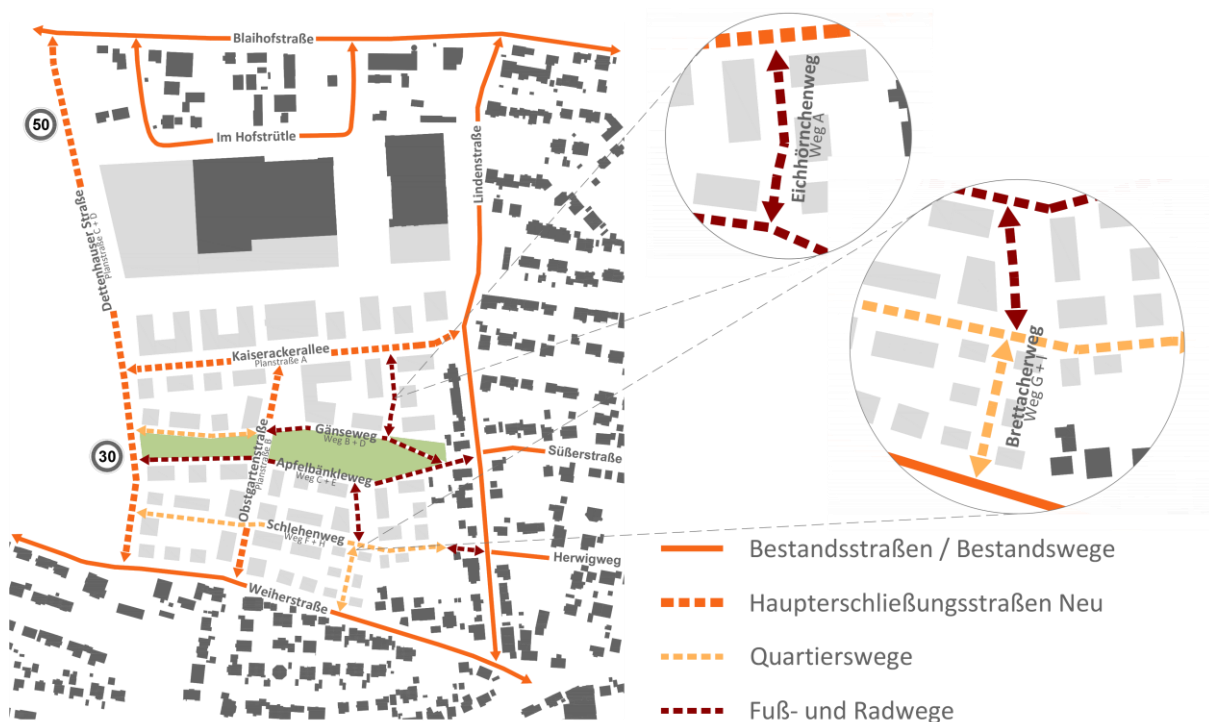


Abbildung 6: Piktogramm Erschließung

2.6 Mobilität und Stellplatznachweis

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist eine wirkungsvolle Veränderung des Mobilitätsverhaltens von zentraler Bedeutung. Daher wird in der Baulandentwicklung das Ziel verfolgt, die Angebote an Mobilitätsdiensten wie ÖPNV und Carsharing auszubauen, die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze zu reduzieren und weniger kostenintensive Tiefgaragen zu errichten.

ÖPNV

Das Baugebiet wird an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinienführung des Regionalbusses (Linie 827 Tübingen–Pfrondorf–Dettenhausen) ist durch das Gebiet vorgesehen. Direkt am Quartiersplatz werden zwei barrierefreie Bushaltestellen eingerichtet. In unmittelbarer Nähe, an der Lindenstraße und Seestraße, befinden sich weitere Bushaltestellen, die von den Buslinien der Stadtwerke Tübingen (SWT) bedient werden.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis richtet sich nach dem im städtebaulichen Entwurf festgelegten Konzept (Vorlage 228/2021) und berücksichtigt dabei eine Reduzierung des nach Landesbauordnung (LBO) geforderten Stellplatzschlüssels. Dabei sollen 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern sowie jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf der Misch- und Wohngebiete (Quartierhöfe A bis C) nördlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) wird der Quartiersgarage zugeordnet. Für diese Quartiershöfe werden oberirdische als auch unterirdische Stellplätze auf dem Grundstück ausgeschlossen.

In den Angern A und B können alle erforderlichen Stellplätze über zwei Tiefgaragen bereitgestellt werden. Im Anger C werden die Stellplätze wohnortnah und oberirdisch in einer Carportanlage südlich der Grundstücke untergebracht. Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser der Wohnhöfe A, B, und C bringen die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unter, während die Bewohnerschaft der Mehrfamilienhäuser entweder auf den Stellplätzen im Innenhof (Wohnhof A) oder in der Tiefgarage (Wohnhof B) parken können.

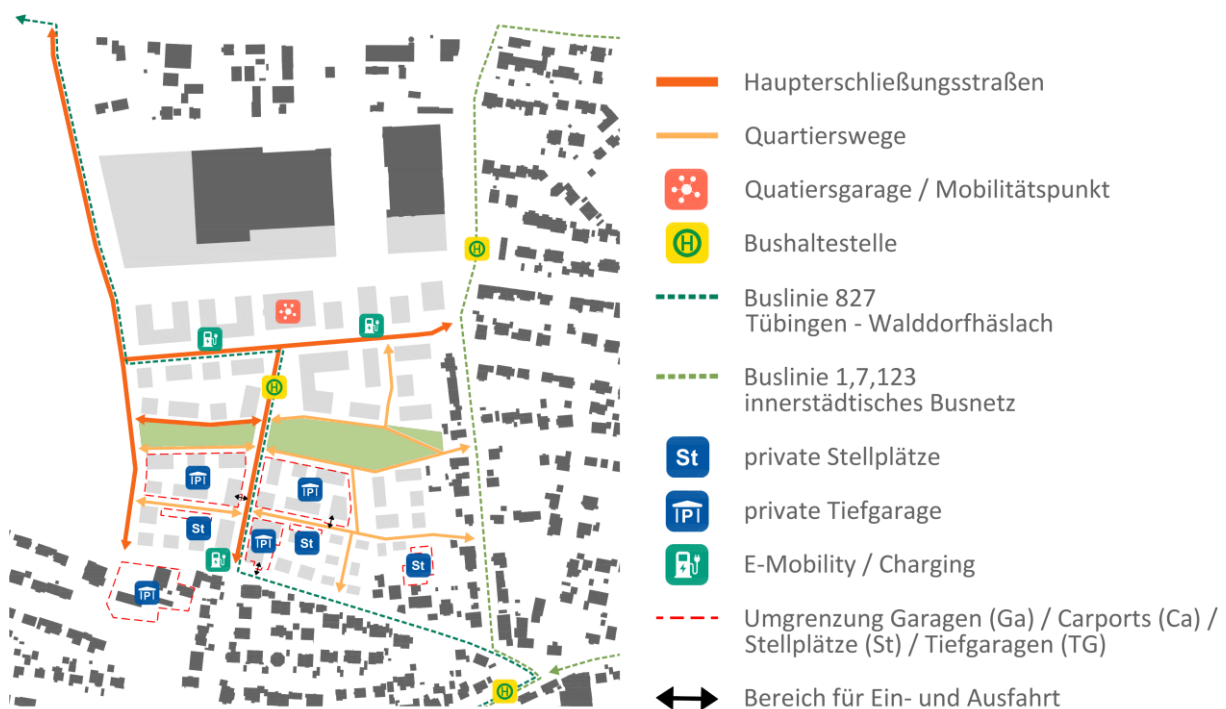


Abbildung 7: Piktogramm Mobilität und Stellplatznachweis

2.7 Quartiersplatz

An der Schnittstelle von Mischgebiet, Wohngebiet und öffentlicher Grünfläche (ÖG 1) entsteht ein Quartiersplatz – ein öffentlicher Platzbereich, der für alle zugänglich ist. Daran angrenzend soll im Norden eine Fläche für eine Quartiersgarage mit Angeboten für Mobilität und Energieversorgung umgesetzt werden. Im Osten (Quartierhof B) werden eine Kinderbetreuungseinrichtung gebaut und Angebote für Wohnen und Pflege für Ältere geschaffen.

Im Süden befindet sich die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) und im Westen Gebäude mit Wohnungen und mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Café, Bäckerei, Friseur etc.). Durch die vielfältigen Nutzungen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der geplanten Busanbindung soll der Quartiersplatz zu einem lebendigen Treffpunkt werden und die Mitte des Quartiers stärken.



Abbildung 8: Öffentliche Grünflächen und Quartiersplatz © Stefan Fromm Landschaftsarchitekten

2.8 Freiraum

In zentraler Mitte des Gebiets befindet sich eine große öffentliche Grünfläche (ÖG 1), die als Erholungs- und Freizeitbereich für die Bewohnerschaft und die Nachbarschaft dient. Zusätzlich wird die Fläche zur unterirdischen Speicherung von Regenwasser und zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip genutzt. Im Süden des Gebiets liegt eine kleinere öffentliche Grünfläche (ÖG 2), hier entsteht eine Grünanlage mit Ersatzpflanzungen von Obstbäumen, um den Bezug auf den ursprünglichen Charakter vor der Baulandentwicklung zu bewahren. Im südlichen Bereich dieser Fläche wird das Regenrückhaltebecken (RRB 3) zur unterirdischen Speicherung von Niederschlagswasser angelegt.

Die Straßen werden hochwertig gestaltet und begrünt durch öffentliche Bäume.

Die Innenhöfe sind privat und werden von den angrenzenden Grundstückseigentümern gemeinsam angelegt und genutzt.



2.9 Energiekonzept

Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes hat der Tübinger Gemeinderat im November 2020 das Klimaschutzprogramm 2020 bis 2030 für die Zielsetzung „Tübingen klimaneutral 2030“ beschlossen (Vorlage 11/2020; www.tuebingen.de/ratsdokumente/vorlage/11/2020). Damit verpflichtet sich die Universitätsstadt Tübingen, bis 2030 klimaneutral zu werden. Das Klimaschutzprogramm ist der Beitrag der Universitätsstadt Tübingen zum Pariser Klimaschutzabkommen, um die Erderwärmung auf 1,5°C zu begrenzen.

Im Baugebiet bietet sich eine besonders nachhaltige und effiziente Möglichkeit der Wärmeversorgung: die Nutzung von Erdwärme über geothermische Sonden. Eine Testsonde in rund 140 Meter Tiefe hat die sehr gute Eignung des Untergrundes für diese Technologie bestätigt. Grundsätzlich verfügt jedes einzelne Grundstück über das Potenzial, sich eigenständig über Erdwärmesonden zu versorgen. Ursprünglich war daher für das Baugebiet eine zentrale Wärmeversorgung mit Erdwärme, PVT-Technik (Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie) und einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk geplant.

Nach eingehender Prüfung verschiedener Versorgungskonzepte wird die zentrale Nahwärmeversorgung nicht weiterverfolgt. Das Baugebiet verfügt über hervorragende individuelle Erdwärmepotenziale, welche zentrale Netze energetisch und wirtschaftlich überflüssig machen. Zudem würde die Aufsiedlung in zeitlichen Abschnitten die Wirtschaftlichkeit gefährden, da hohe Anfangskosten auf zu wenige Anschlüsse verteilt würden.

Das Energiekonzept setzt daher auf dezentrale Lösungen und empfiehlt den Eigentümerinnen und Eigentümern, Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren und die Klimaziele der Universitätsstadt Tübingen zu unterstützen (siehe Kapitel 5.6 & 6.4).

3. Übersicht

Nachdem im vorherigen Kapitel die Planungsidee vorgestellt wurde, bietet die folgende Übersichtskarte eine Orientierung im Baugebiet.



Abbildung 9: Übersichtsplan

4. Bebauungsplan

Um das Baugebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde der Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ Nr. 5055, rechtsverbindlich seit 6. August 2025, aufgestellt. Der Bebauungsplan ist als Satzung die rechtliche Grundlage für alle Bauvorhaben in dem Baugebiet und für jedermann bindend. Der Bebauungsplan trifft durch zeichnerische als auch textliche Festsetzung sowie durch örtliche Bauvorschriften konkrete Gestaltungsvorgaben für jedes Grundstück. Die Bebauungsplanunterlagen können über die Homepage der Universitätsstadt Tübingen abgerufen werden (<https://www.tuebingen.de/38118.html#/25326/29269>).

Als Hilfestellung werden in diesem Abschnitt die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche maßgeblich zum Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen, erläutert und veranschaulicht. Dabei bietet der Bebauungsplan eine große Flexibilität in der Gebäudegestaltung.

Ziel ist es, dass das städtebauliche Konzept in gestalterischer Qualität nach den Tübinger Grundsätzen umgesetzt wird. Im Rahmen der Baulandentwicklung soll somit ein gut gestaltetes Wohnumfeld geschaffen werden.

Nutzungsschablone Bebauungsplan

Baugebiet	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	Bauweise
Dachform	Dachneigung

GH_{max}	maximale Gebäude- / Traufhöhe in Metern
TH_{max}	maximale Gebäude- / Traufhöhe in Metern
$GH_{min-max}$	Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	maximale Anzahl Vollgeschosse
II-III	Mindest- und Maximalanzahl Vollgeschosse
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

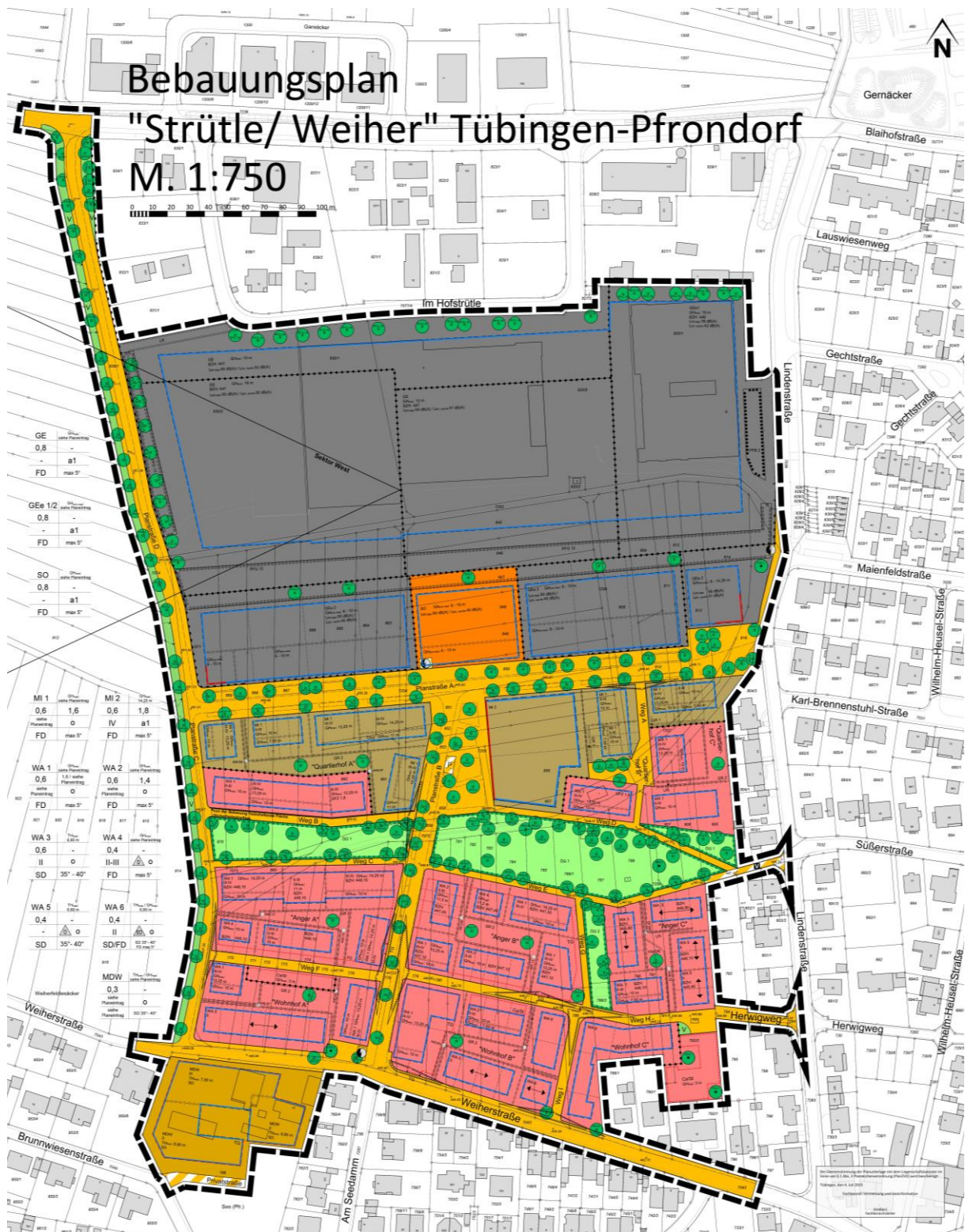


Abbildung 10: Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ Tübingen-Pfrondorf, Plannummer 5055

5. Wissenswertes zur Bebauung

5.1 Lage, Bauweise und Höhe des Gebäudes

Welche Höhe darf das Gebäude haben? Welche Form hat das Dach? Und wo auf dem Grundstück darf das Gebäude stehen? Diese und weitere Fragen werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

Überbaubare Grundstücksflächen

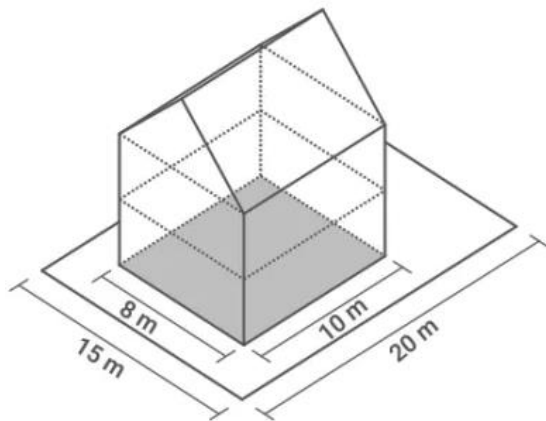
Die Fläche des Grundstücks, welche überbaut werden darf, wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der so genannten überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

Die Grundflächenzahl, oder auch GRZ, ist je nach Nutzungsschablone vorgegeben. Das bedeutet bei einer GRZ von 0,4, dass das Gebäude maximal 40 Prozent der Grundstücksfläche einnehmen darf. Dabei sind auch Balkone und Terrassen mitzurechnen. Bei einem Grundstück von 300 m² darf also eine Grundfläche von 120 m² nicht überschritten werden.

Durch Zufahrten, Wege, Garagen und sonstigen Nebenanlagen dürfen im allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und dörflichen Wohngebiet (MDW) zusätzlich nochmals 20 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese sind durch Baugrenzen als blaue Linien und als Baulinien als rote Linie zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Schemaskizze Grundflächenzahl (GRZ)



Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Grundfläche (m}^2\text{)}}{\text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

$$\text{zulässig Grundfläche} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{GRZ}$$

Rechenbeispiel GRZ

$$\text{Grundfläche: } 8 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 80 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche: } 15 \text{ m} \times 20 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$$

$$0,27 \text{ GRZ} = \frac{80 \text{ m}^2}{300 \text{ m}^2}$$

Bauweise

Das gesamte Gebiet soll sich durch eine aufgelockerte, aber dennoch urbane Bebauung auszeichnen.

Im Bebauungsplan ist dazu eine sogenannte offene Bauweise (o) festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen.

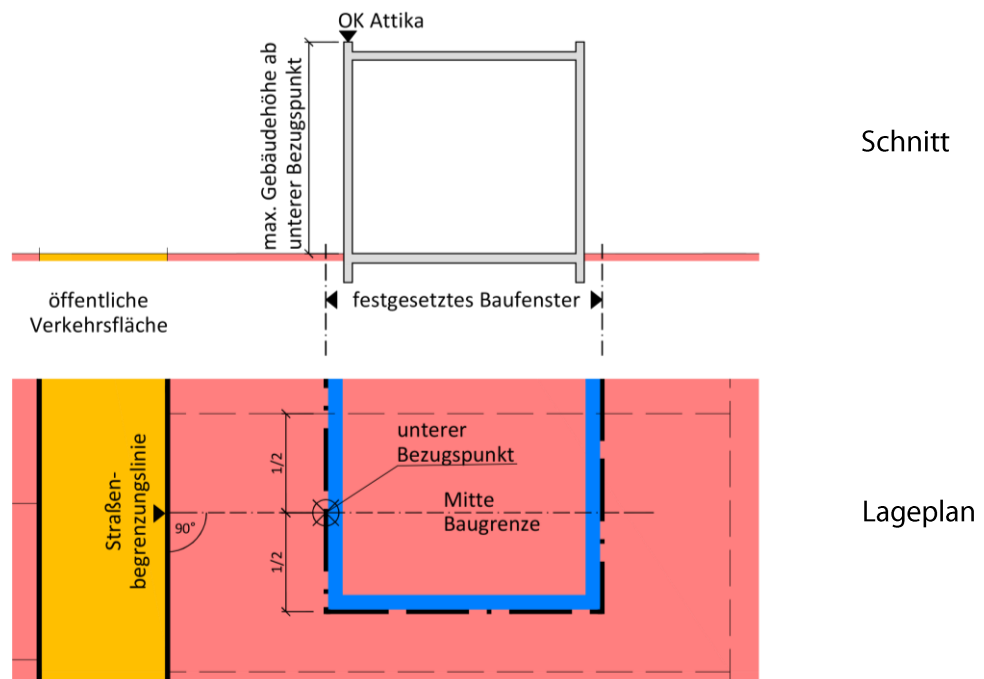
Im Gewerbegebiet (GE), eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im Mischgebiet (MI2) ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, damit keine Längenbeschränkung der Gebäude existieren.

Die Bauweise ist zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Höhe der Gebäude

Die Erscheinung des Straßenbilds wird im Wesentlichen durch die Höhe der Gebäude bestimmt. Eine einheitliche Höhe sorgt für eine durchlaufende ruhige Raumkante und setzt die Gebäude zueinander in Verbindung. Um den unterschiedlichen Wohnvorstellungen nachzukommen, sind je nach Bau-
feld unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Die zulässigen Höhen sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

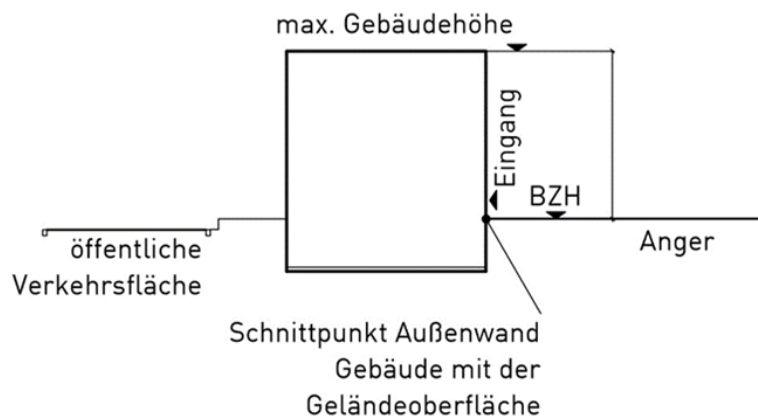
Schemaskizze Ermittlung unterer Bezugspunkt



Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt Folgendes:

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen von der Mitte der auf dem Baugrundstück geltenden vorderen Baugrenze bzw. Baulinie. Sofern ein Grundstück an mehr als eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.

Schemaskizze Ermittlung unterer Bezugshöhe (BZH) Anger A, B, C



5.2 Gestaltung von Dächern und Fassaden

Der nachfolgende Abschnitt befasst sich mit der Materialität und der Farbe der Gebäude. Abgeleitet aus dem städtebaulichen Umfeld soll im neuen Gebiet eine gemeinsame Farbsprache zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen.

Dachform und Dachneigung

Neben der Gebäudehöhe prägen Form, Neigung und Dachaufbauten das äußere Erscheinungsbild maßgeblich. Da der Bebauungsplan hierzu keine Vorgaben macht, eröffnet sich ein großer gestalterischer Spielraum.

Die zulässige Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Bei untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig.

Farbe und Material Dächer

Nicht allein die Form, sondern auch Farbe und Material des Daches fördert ein harmonisches Quartiersbild. Sie stellen zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und tragen auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei.

Dacheindeckungen sind in den Farben Schwarz, Grau und Rot bis Rotbraun zulässig. Dahingegen sind grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Oberflächen als Dacheindeckung unzulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierung sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

Dachflächen von Gebäuden, die nach § 4 Photovoltaik- Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. März 2022 (GBl. S. 257) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von maximal 5° und einer Substratstärke von mindestens 6 cm herzustellen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind die Dachflächen von Garagen und Carports ohne Begrünung zulässig, sofern auf diesen Dachflächen Anlagen für eine Solarnutzung errichtet werden.

Solaranlagen auf Gebäuden mit geeigneten Dachflächen dürfen den Dachrand nicht überragen. Sie sind parallel zur Dachfläche anzuordnen und unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,3 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,2 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Farbe und Material Fassaden

Die Auswahl von Farben und Materialien entscheidet darüber, wie ansprechend und harmonisch sich die neuen Gebäude in ihr Umfeld fügen, daher sind grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden unzulässig. Bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.Ä. mit einem Beklebunganteil über 20 Prozent der Fensterfläche ist unzulässig.



Abbildung 11: Best-Practice-Beispiel Fassadengestaltung Alte Weberei, Tübingen © Universitätsstadt Tübingen

5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

In den Mischgebieten MI 1-2 sind ober- und unterirdische Stellplätze (St) unzulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in der Quartiersgarage im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 (sind Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Werden keine solche Flächen festgesetzt, sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in der Quartiersgarage im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ nachzuweisen. Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Ausnahmsweise können die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen überschritten werden, sofern technische Gründe dies erfordern.

Bei der Gestaltung von Kfz-Stellplätzen sind die Stand- und Fahrflächen mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür separat gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:

- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (maximal Höhe 1,8 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
- Standplätze für Müllbehälter
- Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Fahrradabstellanlagen
- Einfriedungen
- Kinderspielplätze
- Gärten
- Geräteschuppen
- Aufenthaltsflächen

- Anlagen zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtungen
- Pergolen als Sonnenschutz
- Freiraummobiliar
- unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes, wie z. B. Zisternen

Eine gesamte Gebäudehöhe der Nebenanlagen, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche des Baugrundstücks, von maximal 3 m ist zulässig.



Abbildung 12: Gestaltungsbeispiel Beläge © Universitätsstadt Tübingen

5.5 Gestaltung Freiflächen, Höfe und Anger

Die Gestaltung der Freiflächen und die gezielte Begrünung sichern die ökologische Qualität sowie ein hochwertiges Erscheinungsbild des gesamten Quartiers.

Grün- und Freiflächengestaltung

Bei der Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden; Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind dabei nicht zulässig.

Baumpflanzungen

An den durch Pflanzgebot (PFG) 11 für Baumpflanzungen belegten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Laubbäume verschiedener Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten) sind ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

5.6 Energetische Anforderungen

Nachhaltige Bauweisen und die Nutzung regenerativer Energien bilden das Fundament für ein zukunftsfähiges und klimaschonendes Quartier.

Energiestandard KfW 40

Die Vertragspartner verpflichtet sich, bei der Wohnbebauung auf dem Vertragsgrundstück den Standard des Effizienzhaus 40 nach den bei Vertragsabschluss aktuell gültigen Förderbedingungen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) – Klimafreundlicher Neubau (KFN) in Bezug auf das aktuell gültige Gebäudemodernisierungsgesetz einzuhalten.

Der Nachweis des Standards Effizienzhaus 40 ist der Stadt spätestens sechs Monate nach Bau-Fertigstellung einzureichen. Wird der Nachweis nicht über den Zuwendungsbescheid der Förderung erbracht, hat der Vertragspartner die Bestätigung über die Einhaltung des Standards von einem Energieeffizienz-Experten, der in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt ist, einzuholen und der Stadt auszuhändigen.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)

Bei der Planung und Gestaltung der Gebäude sind die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung von Solarenergie einzuhalten; hierbei gelten insbesondere die Verpflichtungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. März 2022 (GBl. S. 257).

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Universitätsstadt Tübingen und der daraus resultierenden, geplanten Klimaneutralität sind Solaranlagen auf dem Dach und an der Fassade zulässig. Es wird auf die Photovoltaik-Pflicht für alle neuen Wohn- und Gewerbegebäude verwiesen. Zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft werden bei auf dem Dach aufgesetzten Solaranlagen Gestaltungsregeln festgesetzt. Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken reduziert.

Mit einer Photovoltaikanlage lässt sich eine Wärmepumpe besonders wirtschaftlich und klimafreundlich betreiben, da ein Teil des benötigten Stroms nachhaltig selbst erzeugt wird. Mehr zum Thema Heizen mit Wärmepumpe (siehe Kapitel 6.4).

6. Versorgung

6.1 Wasser und Strom

Im öffentlichen Straßenraum sind Leitungen zur Strom- und Wasserversorgung enthalten. Die Herstellung der Hausanschlüsse von der Leitung in der Straße bis ins Gebäude ist bei den Stadtwerken Tübingen zu beantragen.

6.2 Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal

Schmutz- und Regenwasser sind getrennt abzuleiten. Auf dem Grundstück liegen bereits ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal vor. Der Boden ist sehr gering durchlässig und somit wenig versickerungsfähig. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher nicht möglich. Das Regenwasser ist zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über den Regenwasserkanal in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Die Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück bzw. auf den Gemeinschaftsflächen in den Höfen kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen, unterirdische Korbsysteme oder eine Kombination dieser Maßnahmen erfolgen.

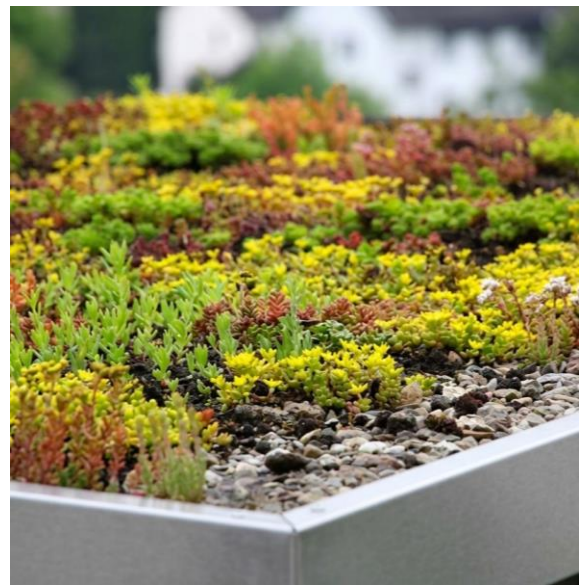
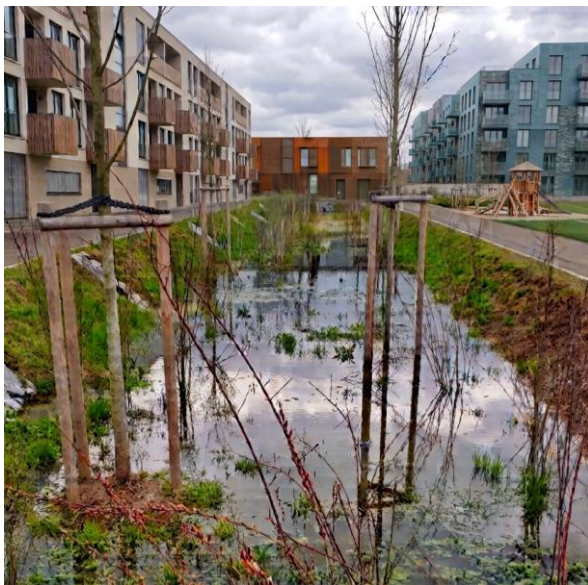


Abbildung 13: Gestaltungsbeispiel Retentionsmulden und Dachbegrünung © Universitätsstadt Tübingen

Nähere Maßnahmen zur Regelung des Retentionsvolumens und zur Drosselmenge sind aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Eine separate wasserrechtliche Erlaubnis für die Schmutz- und Regenwasseranschlüsse ist nicht erforderlich, da diese bereits im Rahmen des Bauantrags mitbeantragt wird.

6.3 Glasfaser

Im öffentlichen Straßenraum des Baugebiets sind Leitungen für Glasfaser durch die TüNet, die Deutsche Telekom und Vodafone vorhanden. Ein Glasfaserhausanschluss liegt nicht auf dem Grundstück vor. Die Herstellung des Anschlusses kann bei einem Anbieter beantragt werden.

6.4 Wärmeversorgung

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die zulässigen Heizsysteme und zeigt verschiedene technische Möglichkeiten für eine effiziente Wärmeversorgung im Baugebiet auf.

Heizen mit Erdwärme

Erdwärmepumpen arbeiten aufgrund der ganzjährig konstanten Untergrundtemperaturen besonders effizient und erreichen in der Regel höhere Jahresarbeitszahlen als Luftwärmepumpen. Dadurch ergeben sich Vorteile sowohl beim Energieverbrauch als auch bei den Betriebskosten. Zudem können die Erdwärmesonden neben der Beheizung der Gebäude im Sommer auch für eine Kühlung eingesetzt werden, welche im Gegensatz zu Klimageräten nur sehr wenig Energie benötigt.

Neben einzelgrundstücksbezogenen Anlagen sind auch baublockweise Versorgungskonzepte über Ankernutzer denkbar, bei denen mehrere Gebäude miteinander vernetzt werden und zusätzliche Effizienzvorteile entstehen können.

Zur Unterstützung der Planung und Umsetzung werden ein Musterantrag für die Genehmigung von Erdwärmesonden sowie die Ergebnisse der Testsonde bereitgestellt. Weitere Informationen zu Planung, Förderung und Umsetzung sind einem separaten Flyer zu entnehmen.

Heizen mit Luftwärmepumpe

Im Baugebiet sind Luftwärmepumpen ebenfalls zulässig. Luftwärmepumpen gewinnen die Energie aus der Außenluft, um Häuser zu beheizen. Sie sind im Vergleich zu Erdwärmepumpen günstiger und einfacher zu installieren, erfordern jedoch Strom, der je nach Außentemperatur variiert.

Holzbefuerung

Ein Kamin mit Holzbefuerung, der primär dem Wohlfühleffekt dient und nur zur direkten Raumheizung ohne Heizungsunterstützung (keine Hauptwärmequelle), genutzt wird, ist entsprechend der aktuellen gesetzlichen Anforderungen zulässig.

Ein Kamin (als Feuerstätte und die zugehörige Abgasanlage wie Schornstein) gilt nach Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg als Feuerungsanlage und unterliegt deren Vorschriften (siehe § 32 Abs. 1 LBO & § 50 LBO).

7. Vermarktung der Grundstücke

7.1 Strategie

Die erste Vermarktungstranche umfasst den Anger C sowie die Wohnhöfe A, B und C. Diese Bereiche sind als reine Wohnbauflächen vorgesehen und bieten eine attraktive Vielfalt an Wohnformen. Die Bebauung ermöglicht Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau. Damit können in der ersten Vermarktungstranche sowohl einzelne Interessenten als auch Baugemeinschaften angesprochen werden. Durch diese Mischung entsteht ein lebendiges und vielfältiges Wohnumfeld, das den unterschiedlichsten Bedürfnissen und Lebensmodellen gerecht wird. Die folgenden Vermarktungstranchen werden flexibel an die aktuelle Marktnachfrage angepasst und berücksichtigen die Erfahrungen aus der ersten Tranche. Ziel ist eine logische und bedarfsgerechte zeitliche Abfolge, die eine kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung des Quartiers sicherstellt.

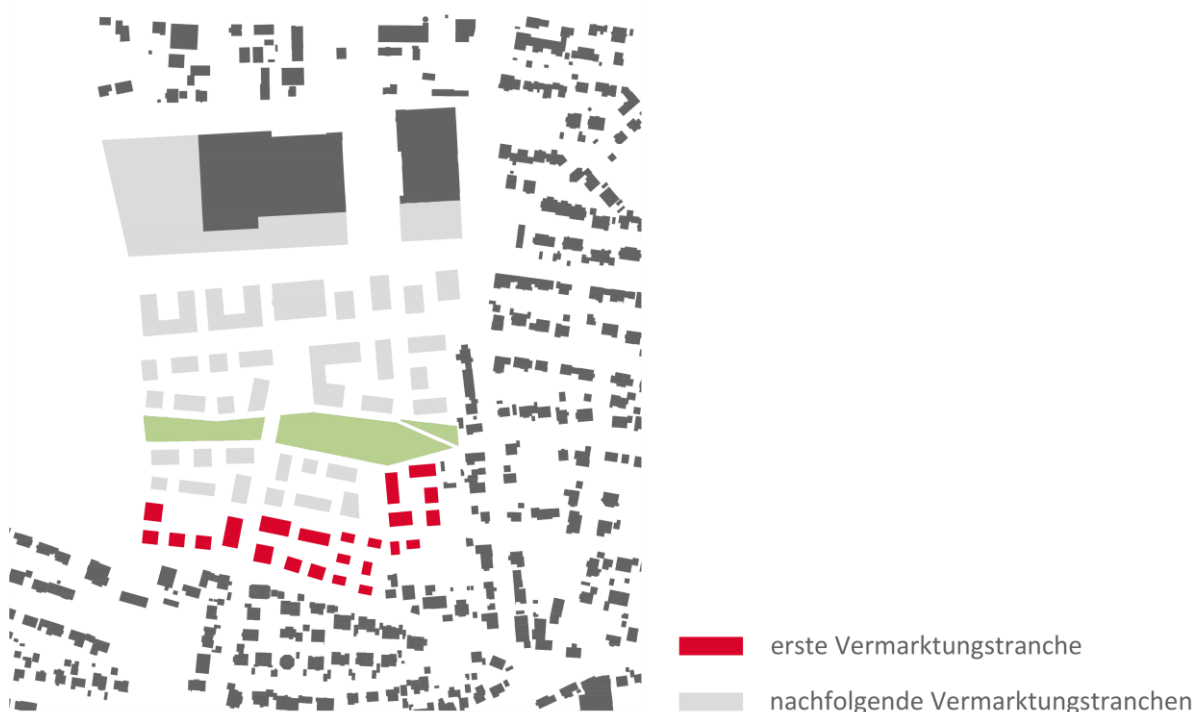


Abbildung 14: Piktogramm Vermarktungstranche

7.2 Vergabe der Grundstücke

Die Vergabe von Grundstücken für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser erfolgt anhand festgelegter Vergabekriterien mit einem entsprechenden Punktesystem. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser werden nach dem Tübinger Modell der Konzeptvergabe vergeben (siehe Vorlage). Das bedeutet, dass nicht das höchste Gebot, sondern das beste Konzept den Zuschlag erhält. Die Bewerbung erfolgt über die Vermarktungsplattform Baupilot. Hierzu sind die vorgesehenen Bewerbungsfragebögen vollständig auszufüllen. Zur Überprüfung der Angaben können gegebenenfalls entsprechende Nachweise angefordert werden.

Informationen zum Teileigentum an den gemeinschaftlichen Innenhöfen und dem Anker/ Anliegerverfahren

Die gemeinschaftlichen Innenhöfe (Wohnhöfe, Anger und Quartiershöfe) werden nicht einem einzelnen Eigentümer zugeordnet, sondern als Teileigentum von den jeweiligen Angrenzern gemeinsam erworben und genutzt.

Für jeden Innenhof wird ein sogenannter Anker bestimmt, in der Regel ist dieser der Erwerber des größten Mehrfamilienhausbauplatzes des jeweiligen Wohnblocks. Dieses ist auf Baupilot gekennzeichnet. Der Anker stimmt die Planung und Gestaltung des Innenhofs und ggfs. einer Tiefgarage mit den übrigen Teileigentümern (Anliegern) ab, organisiert die erforderlichen Abstimmungen und begleitet die Umsetzung.

Weiterführende Informationen zum Anker- und Anliegerverfahren sind einem gesonderten Informationsblatt zu entnehmen, das zusammen mit den Bauplatzunterlagen auf Baupilot bereitgestellt wird.

7.3 Grundstückssteckbriefe

Für jedes zu vermarktende Flurstück existiert ein Grundstückssteckbrief. Dieser enthält allgemeine Informationen wie Grundstücksgrenzen, Lage und Orientierung sowie eine Nutzungsschablone, die die Bebaubarkeit abbildet (z. B. Geschossigkeit, GFZ, Dachform usw.).

Die Steckbriefe bieten eine kompakte Übersicht auf einen Blick und machen die Besonderheiten jedes Flurstücks sofort erkennbar. Die Grundstückssteckbriefe können zum gegebenen Zeitpunkt über die Vermarktungsplattform Baupilot abgerufen werden. Durch die einheitliche Darstellung lassen sich die Grundstücke leicht miteinander vergleichen, sodass Interessenten die Vor- und Nachteile der einzelnen Flächen abwägen können. Darüber hinaus schaffen die Steckbriefe Transparenz und Planungssicherheit, da sie verlässliche Angaben zu den zulässigen Bebauungen und wichtigen Kennzahlen liefern.

Informations- und Beratungsangebote

Zur Begleitung der Entwicklung des Baugebiets bietet die Stadtverwaltung öffentliche Sprechstunden an. Dabei können Fragen rund um das Baugebiet Weiher beantwortet werden.

Aktuelle Termine und weitere Informationen werden auf der Baugebietsseite der Vermarktungsplattform Baupilot veröffentlicht.

8. Vermessung

Die Grundstücke wurden bereits vermessen und im städtischen Liegenschaftskataster mit eigenen Flurstücksnummern erfasst.



Abbildung 15: Städtisches Liegenschaftskataster

9. Baugenehmigung

Gemäß § 49 nach Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg bedarf die Errichtung als auch der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung.

Nähere Information dazu finden Sie auf der städtischen Homepage unter:

www.tuebingen.de/baugenehmigung

Die Bauunterlagen sind digital per E-Mail einzureichen an: baurecht.antrag@tuebingen.de

Zur Klärung von Einzelfragen kann vor dem Bauantrag zunächst eine Bauvoranfrage gestellt werden. Die Bauvoranfrage ersetzt nicht den Bauantrag, kann aber Planungssicherheit verschaffen.

10. Ansprechpersonen

Fragen zur Baulandentwicklung und Städtebau

Fachabteilung Stadtplanung

Gabriele Hertel
Telefon 07071 204-2766
E-Mail Gabriele.Hertel@tuebingen.de

Moritz Nothacker
Telefon 07071 204-2761
E-Mail Moritz.Nothacker@tuebingen.de

Fragen zum Bebauungsplan und Planungsrecht

Fachbereich Baurecht

Fabian Sonntag
Telefon 07071 204-2410
E-Mail Fabian.Sonntag@tuebingen.de

Martin Sander
Telefon 07071 204-2403
E-Mail Martin.Sander@tuebingen.de

Fragen zum Bauordnungsrecht

Fachbereich Baurecht

Marianne Korat
Telefon 07071 204-2461
E-Mail Marianne.Korat@tuebingen.de

Christof Stechemesser
Telefon 07071 204-2363
E-Mail Christof.Stechemesser@tuebingen.de

Fragen zum Bewerbungsablauf, Baupilot, Vergabekriterien und Zeitplan

Fachabteilung Liegenschaften

Simon Schwanzer
Telefon 07071 204-2487
E-Mail Simon.Schwanzer@tuebingen.de

Benjamin Pröllochs
Telefon 07071 204-2602
E-Mail Benjamin.Proellochs@tuebingen.de

Fragen zum Netzanschluss (Strom, Wasser, etc.)

Stadtwerke Tübingen (SWT)

Jonas Seybold
Telefon 07071 157-3703
E-Mail hausanschluss@swtue.de
Website <https://www.swtue.de/netze/netzanschluss/strom-erdgas-wasser.html>

Siegbert Braun
Telefon 07071 157-432

Fragen zu Glasfaser: Internet und Telefonie

Stadtwerke Tübingen (SWT)

Ellen Schmid
Telefon 07071 157-256
E-Mail glasfaser@swtue.de

Marco Gaiser
Telefon 07071 157-256

Website <https://www.swtue.de/privatkunden/glasfaser-internet-tv/glasfaser-internet-und-telefonie.html>

11. Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Nachfolgend finden Sie Antworten auf die häufigsten Fragen der letzten Zeit. Diese Übersicht wird von der Universitätsstadt kontinuierlich aktualisiert und fortlaufend erweitert.

Wie wird die Vermarktung ablaufen?

Die Vermarktung wird voraussichtlich in drei Tranchen ablaufen:

- Tranche: Wohnhof A, B und C, Anger C
- 2. Tranche: Anger A und B
- 3. Tranche: Quartierhof A, B und C

Wenn ich eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus erwerbe, müssen dann alle Häuser (DHH, RH) den gleichen Architekten haben und alle Häuser gleich aussehen?

Nein, Sie können alle einen eigenen Architekten wählen und müssen nicht gemeinsam bauen. Die Kostenvorteile für gemeinsame Planung und Bau sollten Sie jedoch abwägen.

Wie viel Fläche des Dachs darf mit Photovoltaik belegt werden?

Gemäß der PV-Pflicht-Verordnung müssen 60 % der Dachfläche mit Photovoltaik belegt werden. Eine Obergrenze für die Belegung ist nicht festgesetzt, es darf also theoretisch auch eine größere Fläche genutzt werden. Zudem sind bei der Installation gestalterische und bauliche Vorgaben zu beachten (siehe Kapitel 5.2).

Was für ein Dach muss ich bauen?

Die zulässige Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Gibt es eine Vorgabe zur Erstellung einer Regenwasserzisterne?

Der Boden ist sehr gering durchlässig und somit wenig versickerungsfähig. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher nicht möglich. Das Regenwasser ist zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über den Regenwasserkanal in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Die Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück bzw. auf den Gemeinschaftsflächen in den Höfen kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen, unterirdische Korbsysteme oder eine Kombination dieser Maßnahmen erfolgen (siehe Kapitel 6.2).

Wie erhalte ich genaue Angaben bezüglich Planwerten wie bspw. der Länge der Bauplätze oder Baufelder?

Der Bebauungsplan enthält eine maßstabsgetreue Planzeichnung (Maßstab 1:750), aus der sich die genauen Grenzen der Baufenster und Grundstücke ablesen oder mithilfe des Maßstabs ermitteln lassen.

Darf ich einen Kamin einbauen?

Im Baugebiet ist der Bau eines Kaminofens zulässig, soweit er nicht als Hauptwärmequelle genutzt wird.

Wird es eine zentrale Wärmeversorgung geben?

Nein, es wird keine zentrale Wärmeversorgung geben. Obwohl eine zentrale Nahwärmeversorgung ursprünglich geplant war, wurde sie nach eingehender Prüfung verworfen. Stattdessen setzt das Energiekonzept auf dezentrale Lösungen, da das Baugebiet über hervorragende individuelle Erdwärmepotenziale verfügt und zentrale Netze dadurch wirtschaftlich sowie energetisch überflüssig werden.

Welche Verpflichtung habe ich beim Bauen?

- Vorgaben des Bebauungsplans „Weiher“ sind einzuhalten
- Photovoltaikverpflichtung
- KfW-40 Standard für Wohngebäude
- Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren
- Bindungsfrist für Selbstnutzung nach Baufertigstellung (10 Jahre)

Gibt es im Kaufvertrag Klauseln für ein Wiederkaufsrecht?

Für den Fall, dass Verpflichtungen wie die Bindungsfrist für Selbstnutzung, der Mietpreisdeckel für Fremdnutzung oder die Bauverpflichtung nicht eingehalten werden, gibt es für die Stadt Tübingen ein vertragliches Rückkaufsrecht.

Wann kann man anfangen zu bauen?

Dies variiert je nach Vermarktungstranche. Erwerbende der 1. Vermarktungstranche können voraussichtlich Anfang 2028 beginnen zu bauen, Informationen für die weiteren Vermarktungstranchen folgen.

Wie viele Stellplätze muss ich nachweisen? Wo sollen die jeweiligen Stellplatznachweise erfolgen?

Der Stellplatznachweis richtet sich nach dem im städtebaulichen Entwurf festgelegten Konzept (Vorlage 228/2021) und berücksichtigt dabei eine Reduzierung des nach Landesbauordnung (LBO) geforderten Stellplatzschlüssels. Dabei sollen 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern sowie jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern nachgewiesen werden (siehe Kapitel 2.6).

Ist es zulässig im Untergeschoss (Keller) eine Wohneinheit zu errichten?

Dies ist generell möglich, wenn die Wohneinheit untergeordnet ist, im Baugenehmigungsverfahren gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zu Aufschüttungen und Abgrabungen berücksichtigt werden.

Muss man das festgesetzte Baufenster ganz bebauen oder kann man auch ein viel kleineres Haus bauen?

Grundsätzlich muss man ein festgesetztes Baufenster grundsätzlich nicht voll bebauen und darf auch ein wesentlich kleineres Haus errichten. Die einzige Ausnahme besteht, wenn im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt ist – an dieser Kante muss das Gebäude zwingend stehen, darf dahinter aber dennoch kleiner ausfallen als das maximal zulässige Baufenster. Handelt es sich hingegen um eine gewöhnliche Baugrenze, definiert diese lediglich den Rahmen, innerhalb dessen Sie die Größe Ihres Hauses frei wählen können.

Sind im Gebiet „Weiher“ öffentliche Grünflächen, Spielplätze oder Begegnungsorte eingeplant?

In zentraler Mitte des Gebiets befindet sich eine große öffentliche Grünfläche (ÖG 1), die als Erholungs- und Freizeitbereich für die Bewohnerschaft und die Nachbarschaft dient. An der Schnittstelle von Mischgebiet, Wohngebiet und öffentlicher Grünfläche (ÖG 1) entsteht ein Quartiersplatz – ein öffentlicher Platzbereich, der für alle zugänglich ist. Daran angrenzend soll im Norden eine Fläche für eine Quartiersgarage mit Angeboten für Mobilität und Energieversorgung umgesetzt werden. Im Osten (Quartierhof B) werden eine Kinderbetreuungseinrichtung gebaut und Angebote für Wohnen und Pflege für Ältere geschaffen.

Wie wird das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen?

Das Baugebiet wird an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinienführung des Regionalbusses (Linie 827 Tübingen–Pfrondorf–Dettenhausen) ist durch das Gebiet vorgesehen. Direkt am Quartiersplatz werden zwei barrierefreie Bushaltestellen eingerichtet. In unmittelbarer

Nähe, an der Lindenstraße und Seestraße, befinden sich weitere Bushaltestellen, die von den Buslinien der Stadtwerke Tübingen (SWT) bedient werden.

Wie wurde die Baugebietsfläche zuvor genutzt?

Die Baugebietsfläche war zuvor eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Bestehen Altlasten auf der Baugebietsfläche?

Im Altlastenverdachtsflächenkataster sind in diesem Bereich keine Verdachtsflächen aufgeführt. Es ist auch keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt.

Wen gebe ich auf Baupilot im Abschnitt „Mitbewerber“ an bzw. kann ich mich mit einer anderen Familie auf ein Doppelhaus bewerben?

Der Abschnitt Mitbewerber ist für gemeinsame Bewerbungen als Paar bestimmt. Gemeinsame Bewerbungen mit anderen Familien auf bspw. Doppelhäuser sieht das Bewerbungsverfahren nicht vor.

