

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Tiefbau / Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Albert Füger, Telefon: 2266

Tim von Winning, Telefon: 2261

Gesch. Z.: 9/7

Vorlage 202/2009

Datum 14.05.2009

Beschlussvorlagezur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: -----

Betreff: Umgestaltung der Mühlstraße - Baubeschluss

Bezug: Sitzung des Planungsausschusses vom 4. Mai 2009; Vorlage 201/2009 (Projektstrukturbericht); Vorlagen 446/2008, 110/2009 und 175/2009

- Anlagen:
1. Lageplan
 2. Regelquerschnitt
 3. Treppenaufgang, Variante A
 4. Treppenaufgang, Variante B
-

Beschlussantrag:

1. Die Mühlstraße wird entsprechend der beiliegenden Entwurfsplanung (Anlagen 1 und 2) umgestaltet (einschl. der provisorischen Maßnahmen zur Verkehrslenkung).
2. Der Treppenaufgang wird entsprechend Variante A hergestellt; er wird aus Sicherheitsgründen während der Nachtzeiten für die Öffentlichkeit geschlossen.
3. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer auf der Westseite der Mühlstraße werden umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	€ 1.119.000	Umgestaltung Mühlstraße 847.000 € provisorische Maßnahmen zur Verkehrslenkung 79.000 € Treppe auf die Grünfläche 143.000 € Sicherung der Stützmauer 50.000 €	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.6157.9500 - 0140		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Verwirklichung der Ziele des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadttrand“:

- Aufwertung der Mühlstraße im Zuge der notwendigen Generalsanierung,
- Gegenwirken gegenüber dem erkennbaren Abwärtstrend des Straßenzuges durch Schaffung einer angemessenen Umfeldqualität in Form verbesserter Gestaltung des Straßenraums (hellere Beläge, Beleuchtung, Bäume),
- Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer.

1. Anlass / Problemstellung

Die Mühlstraße ist durch die hohe Verkehrsbelastung und die hohe Zahl der durchfahrenden Bussen stark belastet und die Fahrbahn aus diesen Gründen in erheblichem Maß sanierungsbedürftig. Bereits 1994 war eine grundlegende Sanierung der Straße vorgesehen, die aus Kostengründen aber nicht umgesetzt wurde. Seitdem wird die Straße fortlaufend provisorisch ausgebessert. Eine technisch nachhaltige Sanierung ist dringend geboten.

In den letzten Jahren ist verstärkt das Einzelhandelsangebot in der Straße schlechter geworden. Inzwischen sind ein Sexshop, zwei Internetcafés und seit kurzem auch zwei Wettbüros in der Straße ansässig. Der zentralen und altstadtnahen Lage sind solche Nutzungen nicht angemessen und stellen eine Belastung für die noch verbliebenen hochwertigeren Handelsnutzungen und für die Bewohner der Mühlstraße dar. Die schlechte Vermietbarkeit der Ladengeschäfte hat bereits Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer: Bei den vorbereitenden Untersuchungen machten die Eigentümer ausnahmslos Investitionen von einer nachhaltigen Aufwertung des Straßenraumes abhängig.

Ausgelöst durch die anstehenden Sanierung der Eberhardsbrücke und der damit verbundenen Notwendigkeit, die Mühlstraße zu sperren, hat die Verwaltung daher in den letzten Monaten ein Konzept für einen Umbau der Mühlstraße erstellt, der auch den Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 und einen Treppenaufgang auf die Grünfläche oberhalb der Stützmauer beinhaltet. Die Maßnahmen wurden in verschiedenen Sitzungen des Planungsausschusses und des Gemeinderates vorgestellt, diskutiert und wie folgt beschlossen:

- der Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 mit Vorlage 446/2008
- das Gestaltungskonzept für die Mühlstraße einschl. der Baumpflanzungen und Beleuchtung mit den Vorlagen 446/2008 und 110/2009
- der Treppenaufgang mit Vorlage 110/2009
- die dauerhaften Maßnahmen der Verkehrslenkung im Bereich Lustnau mit Vorlage 175/2009

Im Rahmen der Kostenfortschreibung haben sich jedoch relevante Änderungen der Entscheidungsgrundlagen ergeben, die in der Sitzung des Planungsausschusses vom 4. Mai 2009 mündlich vorgestellt wurden. Die Verwaltung hat demzufolge zugesagt, die Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Mühlstraße sowie des Treppenaufganges unter den veränderten Rahmenbedingungen erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Weg oberhalb der Stützmauer kann erst im Zusammenhang mit der Mauersanierung des VBA im nächsten Jahr umgesetzt werden und steht daher noch nicht zur Beschlussfassung an.

2. Sachstand

2.1 Umbau Mühlstraße

Die vorliegende Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Pirker & Pfeiffer vom 6.05.2009 enthält die mit den Beschlussvorlagen 446/2008 und 110/2009 vorgelegten und bereits beschlossenen Planungselemente.

Sie sind in der vorliegenden Planung (vgl. Anlage 1 und 2) wie folgt präzisiert:

- Die Verwaltung schlägt insgesamt 10 Baumstandorte verteilt auf vier Bereiche in der Mühlstraße vor. Die Baumstandorte sind mit den angrenzenden Grundstückseigentümern abgesprochen. Als Baumart sind Platanen mit einem Kronensatz in 3,5 m Höhe (Freihaltung des Lichtraumprofils) vorgesehen, die mit einem sogenannten Kandelaberschnitt erzogen sind.
- Die Beleuchtung ist im Lageplan nicht detailliert darstellbar: sie besteht aus 11 Mastleuchten im Bereich des Gehwegs und aus Einbaustrahlern, die die Bögen der Stützmauer des 19 Jh. anstrahlen werden.
- Die Ausführung der Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer zum Schulberg wird derzeit mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

2.2 Treppenaufgang auf die Grünfläche

- Nach der Sitzung des Planungsausschusses am 4. Mai 2009 fand ein Gespräch mit dem aufgrund zweier Entwurfsworkshops ausgewählten Architekten, Herrn Weinbrenner statt, bei dem die Planung mit dem Ziel weiterentwickelt wurde, den im Ausschuss genannten Bedenken Rechnung zu tragen. Dabei wurden zwei Varianten entwickelt:
- Variante A:
Gegenüber der im Ausschuss vorgestellten Variante wurden die Öffnungen vergrößert und das Niveau des Zugangs angehoben. (siehe Anlage 3).
- Variante B:
Die historische Stadtmauer stellt einen Rahmen, in dem die einläufige Treppe auf das Niveau der Mauerkrone führt (siehe Anlage 4).

3. Lösungsvarianten

3.1 Umbau Mühlstraße

3.1.1 Ausschließlich technische Sanierung

3.1.2 Technische Sanierung und gestalterische Aufwertung entsprechend dem in Anlagen 1 und 2 dargestellten Entwurf

3.2 Treppenaufgang auf die Grünfläche

3.2.1 Verzicht auf den Treppenaufgang

3.2.2 Aufgang entsprechend in Anlage 3 dargestellter Variante A

3.2.3 Aufgang entsprechend in Anlage 4 dargestellter Variante B

4. Vorschlag der Verwaltung

4.1 Umbau Mühlstraße

Eine ausschließlich technische Sanierung der Straße würde unter Berücksichtigung der dann entfallenden Zuschüsse von Bund und Land nicht günstiger werden. Darüber hinaus würden die oben geschilderten städtebaulichen Probleme der Straße nicht gelöst. Nur eine gestalterische Aufwertung mit entsprechenden Materialien und eine Verringerung der visuellen Dominanz des durchfahrenden Verkehrs kann der Straße verbesserte Standortqualitäten, ein positiveres „Image“ und damit eine angemessene Adresse verleihen. Dies ist zwingende Voraussetzung, um für die Immobilienbesitzer eine entsprechende Vermietbarkeit und damit eine wirtschaftliche Grundlage zur Gebäudesanierung zu ermöglichen. Darüber hinaus würde eine grundhaft sanierte Straße mit einer Deckschicht aus Asphalt auf Grund des starken Busverkehrs nach relativ kurzer Zeit an besonders belasteten Stellen wiederum Verformungen aufweisen, die durch die vorgeschlagene Ortbetonoberfläche vermieden werden können.

Ohne auf diese bautechnischen und gestalterischen Vorteile der Materialwahl verzichten zu wollen, könnte aus Sicht der Verwaltung allenfalls auf die Baumstandorte verzichtet werden. Damit würden sich die Kosten für die Umgestaltung der Mühlstraße auf 722.000 € reduzieren. Die Verwaltung hält jedoch bei der starken Verkehrsbelastung die Bäume für wichtige „Sympathieträger“, die geeignet sind, den Straßenraum zu gliedern, den schluchtartigen Eindruck des Straßenzuges zu mindern und damit den Weg durch die Mühlstraße attraktiver zu gestalten. Im Gespräch mit den Gebäudeeigentümern wurden diese Punkte dezidiert unterstützt und die Baumpflanzungen als wichtiges Gestaltungselement in der Mühlstraße begrüßt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planung wie in Anlage 1 und 2 dargestellt einschließlich der Baumstandorte umzusetzen.

Die Gesamtkosten belaufen sich damit auf insgesamt 847.000 € (vgl. Punkt 5).

4.2 Treppenaufgang auf die Grünfläche

Aus Sicht der Verwaltung ist die Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stadtmauer aus mehreren Gründen sinnvoll:

In der Altstadt leben viele Menschen ohne Balkon oder andere Möglichkeiten, sich wohnungsnah im Freien aufzuhalten. Gerade für diese Bewohner bedeuten zusätzliche innerstädtische Grünflächen eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

Die begleitenden Stützmauern sind eine eindrucksvolle Kulisse, darüber hinaus bietet sich ein schöner Blick auf die Fassaden der denkmalgeschützten Häuser der Mühlstraße. Die Fläche kann daher sowohl für Bewohner als auch für Gäste der Stadt ein sehr interessanter Ort werden.

Vor allem aber wirkt die Fläche als westliche Straßenbegrenzung stark in die Mühlstraße hinein und weitet diese optisch auf. Sie bildet wie die Neckarufermauer einen Teil der noch verbliebenen historischen Stadtbefestigung und hat damit eine erhebliche Bedeutung im Stadtgrundriss. Um diesem Zweck gerecht zu werden ist es aber notwendig, den Bewuchs pflegen zu können. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit befindet sie sich derzeit in einem sehr vernachlässigten und verwilderten Zustand.

Um die Fläche von verschiedenen Seiten zu erschließen und damit eine sinnvolle Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist auch aus dem südlichen Teil der Mühlstraße ein Treppenaufgang erforderlich. Ziel ist es, ein möglichst selbstverständliches und unpräzentes Element zu schaffen, das auf zurückhaltende Weise zur Wegeverbindung auf der Stadtmauer hinleitet. Durch den aufgrund der verkehrlichen und stadträumlichen Situation sowie des bautechnischen Zu-

standes beschlossenen Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 wird die Fläche zwischen der Stadtmauer und dem Gebäude Mühlstraße 1 zugänglich. Ein Treppenaufgang kann an dieser Stelle sinnvoll platziert werden und die Fläche mit einer ergänzenden Nutzung belegen. Der Treppenaufgang wird dafür sorgen, dass diese Fläche zusätzlich belebt wird und dadurch einer stärkeren sozialen Kontrolle unterliegt.

Unabhängig von der Gestaltung des Treppenaufganges werden im Bereich der Wegeverbindung Orte entstehen, die in den Nachtstunden hinsichtlich Graffiti und Verschmutzung gefährdet sind. Die Verwaltung empfiehlt daher, bei der Planung des Treppenaufganges eine sinnvolle Abschließbarkeit der Wegebeziehung für den problematischen Nachtzeitraum zu berücksichtigen, da auf diese Weise die Schwierigkeiten am einfachsten in den Griff zu bekommen sind. Dies wird aus ähnlichen Gründen bereits an zwei anderen Stellen in der Altstadt (Durchgang zwischen Lange Gasse und Froschgasse und Spielplatz im Zwinger) praktiziert.

Die Variante A ist der Entwurf, der am deutlichsten auf die baugeschichtliche Situation des Ortes eingeht: Die Stadtmauer wird verlängert und erhält eine torartige Öffnung, durch die eine innerhalb liegende einfache einläufige Treppe erreicht wird. Sie behält damit ihre städtebauliche Bedeutung und stadträumliche Wirkung als Stadtbefestigung. Eine die historische Situation konterkarierende Maßnahme des Aufbrechens oder Überschreitens der Mauer kann so vermieden werden.

Die durch das Gebäude Mühlstraße 3 vorhandene Leerstelle im Hang wird durch die Aufweitung im Bereich der Treppenanlage verdeutlicht. Der Wechsel der verschiedenen Raumeindrücke über Enge und Weite sowie helleren und weniger hellen Passagen wird als ein spannungsvolles Thema für die Wegeverbindung angesehen. Über den Einsatz eines mit einem an den Mauerwerksanteilen der gründerzeitlichen Stützmauer orientierten warmen Rot-Farbtönen im Sichtbeton, der größeren Breite im Bereich des Treppenfußes und dem Anheben des Eingangspodestes kann die Höhe der Mauer entsprechend abgemildert werden.

Auf diese Weise wird das Eintreten in die Altstadt auf eine Weise inszeniert, wie sie sonst an keiner Stelle der Altstadt spürbar ist. Dies entspricht gut der Rolle des Weges, der keine schnelle Verbindung zwischen zwei Zielen ist, sondern ein Weg, der insbesondere kulturellen Charakter hat und der Naherholung dient.

Im Gegensatz zur Variante B ist hierbei die Abschließbarkeit auf sehr einfache Weise möglich. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 143.000 € (vgl. Punkt 5).

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Baumaßnahmen sind haushaltsrechtlich über die HH-Stelle 2.6157.9500 – 0140 und damit im Sonderhaushalt Sanierungsgebiet östlicher Altstrandrand finanziert. Dort stehen die Haushaltsreste aus dem Jahr 2008 zusammen mit den Haushaltsansätzen 2009 sowie die Aufstockung im Konjunkturprogramm (500.000 €) zur Verfügung.

Die Kostenberechnung – Stand April 2009 – für die gesamten städtischen Baumaßnahmen im Bereich der Mühlstraße, die über das Sanierungsgebiet östliche Altstadt finanziert werden, sieht nachstehend zusammengefasst wie folgt aus:

Baumaßnahme	Gesamtsumme	Einzelsummen	Anteil Stadt
Umgestaltung Mühlstraße:	847.000 €		604.000 €
▪ Straßenbau		561.000 €	
▪ Beleuchtung		56.000 €	
▪ Baumpflanzungen		125.000 €	
▪ Nebenkosten (Planung, Projektsteuerung, Beweissicherung, SiGeKo, etc.)		105.000 €	
Rückbau Mühlstraße 3:	553.000 €		221.000 €
▪ Abbruch und Hangsicherung		148.000 €	
▪ Baunebenkosten und Erwerb		405.000 €	
Treppe auf die Grünfläche:	143.000 €		57.400 €
▪ Baukosten		100.000 €	
▪ Baunebenkosten		43.000 €	
Weg oberhalb der Stützmauer:	292.000 €		140.600 €
▪ Baukosten		249.000 €	
▪ Baunebenkosten		43.000 €	
Zwischensumme:	1.835.000 €		1.023.200 €
Hinzu kommende Kosten für:	220.000 €		190.000 €
▪ Verkehrslenkung		170.000 €	
▪ Sicherung Stützmauer		50.000 €	
Gesamtsumme	2.055.000 €		1.213.200 €

Der städtische Anteil an den Gesamtkosten beläuft sich auf ca. 1.200.000 €, der Rest wird von Bund und Land als Zuschuss am Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ getragen. Darüber hinaus sind in den Gesamtkosten 340.000,- € enthalten, die als Kaufpreis für das Gebäude Mühlstraße 3 an die GWG bezahlt werden. Diese Mittel verbleiben damit im Einwirkungsbereich der Stadt.

Die Kostensteigerungen gegenüber den Darstellungen in der Vorlage 446/2008 haben verschiedene Gründe:

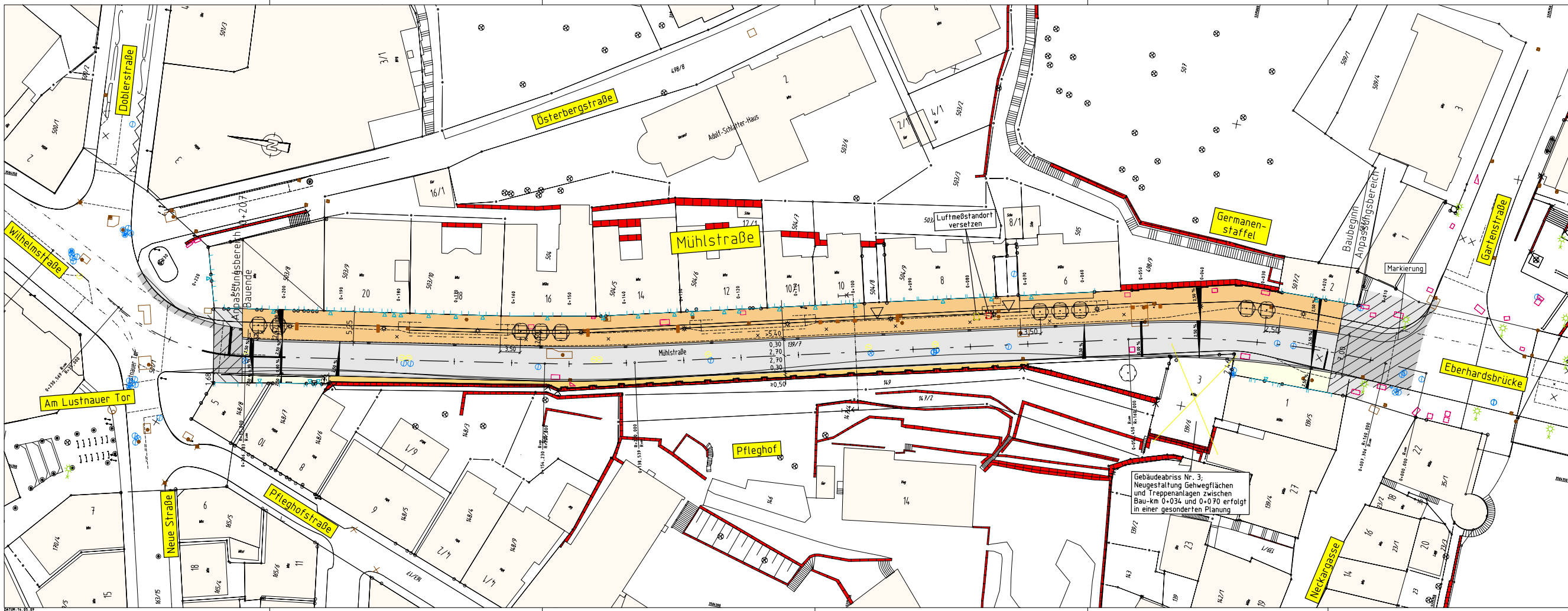
Zum Einen sind in der aktuellen Berechnung Kosten enthalten, die letztes Jahr nicht einkalkulierbar waren (nachhaltigere Verkehrsumleitung / aus statischen Gründen erforderliche Verankerung der gründerzeitlichen Mauer). Diese beiden Maßnahmen kosten allein etwa 220.000 € und sind damit für mehr als ein Drittel der Mehrkosten verantwortlich.

Darüber hinaus wurde zum damaligen Zeitpunkt unterstellt, dass die Verwaltung erheblich mehr Planungsleistungen selbständig erbringen könnte. Das konnte zum Einen aufgrund

konkurrierender Aufgaben durch das städtische Konjunkturprogramm, zum Anderen aufgrund zusätzlich erforderlicher und in der städtischen Verwaltung nicht vorhandener fachlicher Kompetenzen (statische Hangsicherung im Zusammenhang mit dem Abbruch) nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der gestalterischen Beratung insbesondere des Bereiches Mühlstraße 3 zwei umfangreiche Workshopverfahren / Mehrfachbeauftragungen durchgeführt. Um insbesondere eine zeitliche Optimierung des Planungsprozesses sowie des Bauablaufes zu erreichen, wurde zusätzlich ein externer Projektsteuerer beauftragt. Zusammen sind dies etwa 200.000 € aus dem Bereich der Baunebenkosten.

Die restlichen etwa 200.000 € ergeben sich durch höheren Aufwand zur Hangsicherung im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch Mühlstraße 3 (etwa 30.000 €), Mehrkosten an die GWG im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gebäudes (40.000 €), höhere Aufwendungen für die Baumstandorte (etwa 60.000 €) und für den Treppenaufgang (etwa 50.000 €).

6. Anlagen

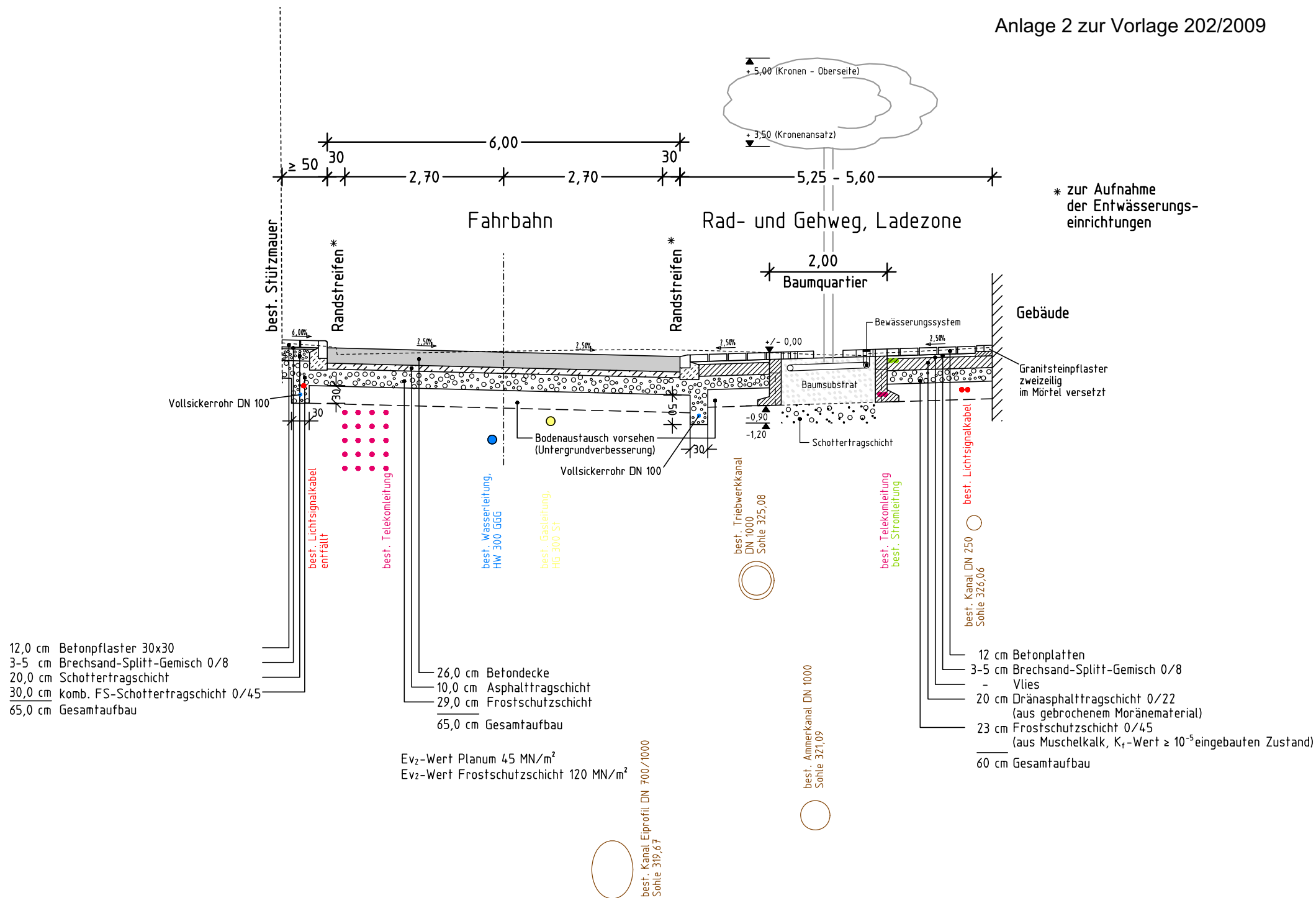


ZEICHENERKLÄRUNG	
	Anpassungsbereich, Asphaltbauweise, Fahrbahn
	Anpassungsbereich, Asphaltbauweise, Gehweg
	Betonfahrbahn
	Betonwerkstein, Fahrbahn
	Betonwerkstein, Anpassungsbereich
	Bewegungsfläche Radfahrer, Fußgänger, Ladezone einschließlich Traufstein, Granitkiespflaster
	Gehweg
	Straßenablauf Bestand, Neu
	Zufahrt, Bestand
	Poller
	Bank

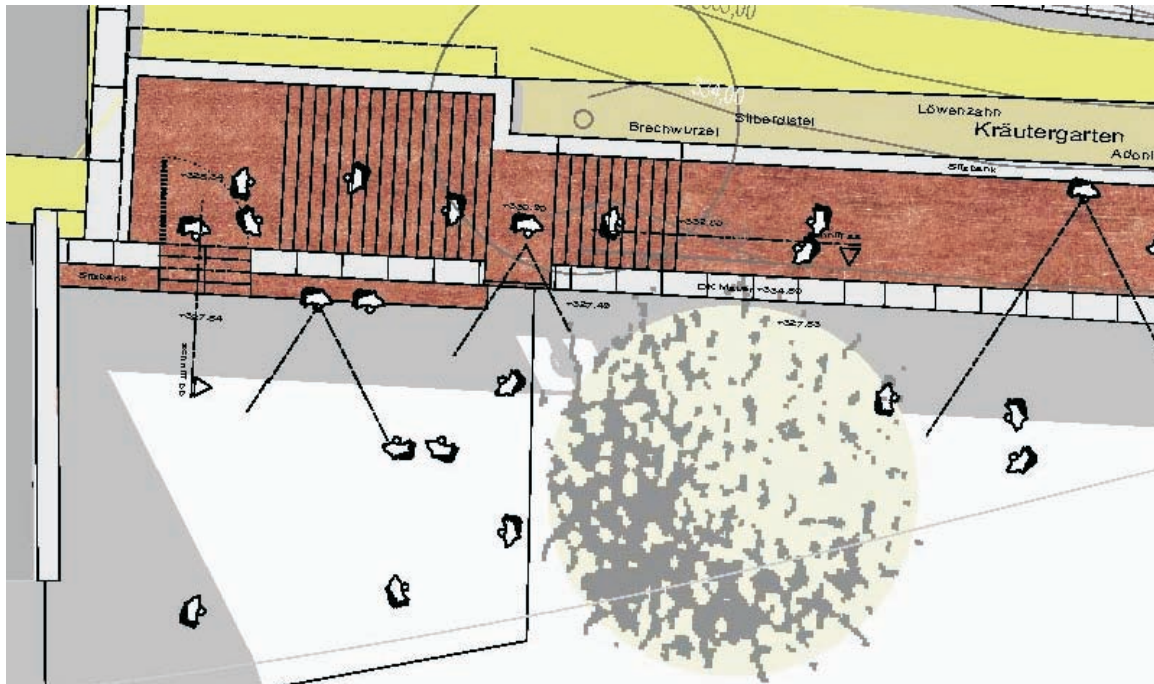
Anlage 1

Stand: 13.05.2009

Büro Reutlingen, Karlstraße 1, 72794 Reutlingen Telefon 07141 / 930 748-0 www.pirker-pfeiffer.de Münchingen - Reutlingen - Eningen u. A. - Rottweil - Überlingen		pirker + pfeiffer ingenieure	
Stadt Tübingen Fachbereich Tiefbau		PLAN NR. 10.54.2	
Umgestaltung Mühlstraße		bearbeitet: J. Jösch gezeichnet: Müller ergänzt:	
Entwurfsplanung		Lageplan	
ANERKANNT: TÜBINGEN, DEN		Maßstab: 1:250	
PLANGR.: 100.5 43.6		AUFGESTELLT:	



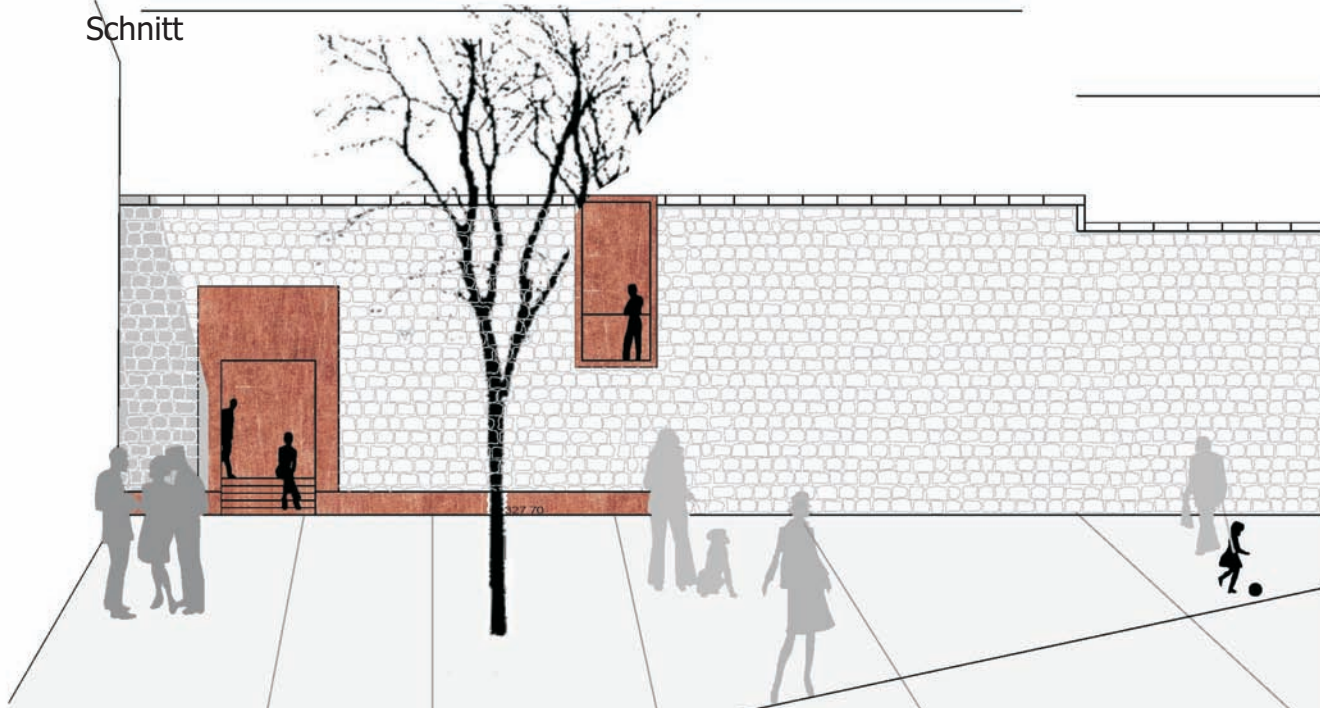
VARIANTE A



Grundriss

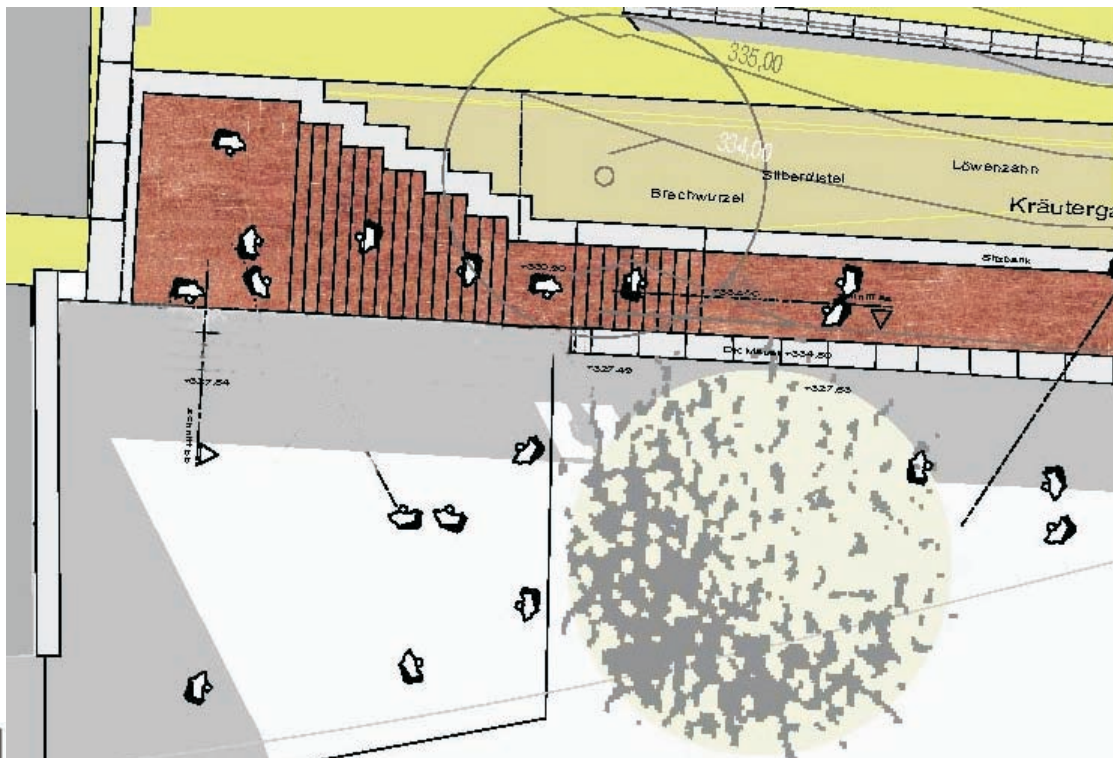


Schnitt



Ansicht

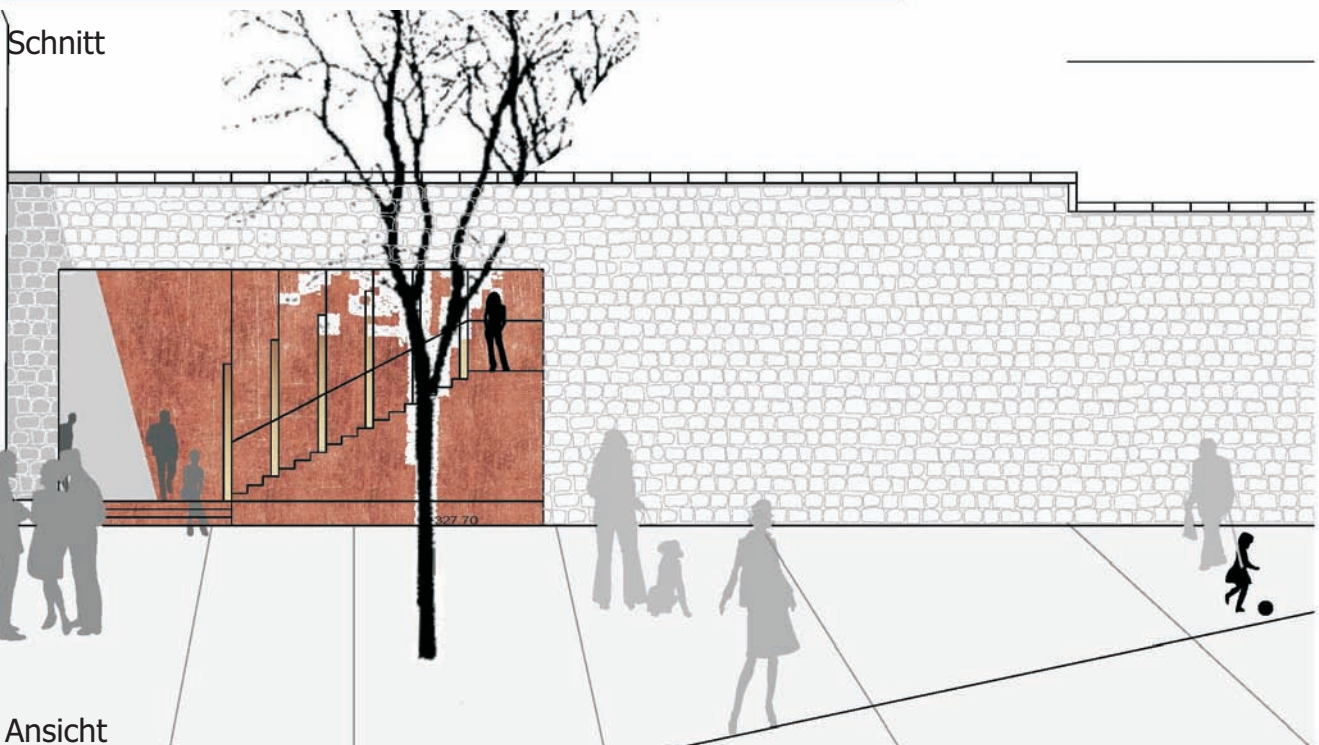
VARIANTE B



Grundriss



Schnitt



Ansicht