

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

---

**Betreff: Umbau Mühlstraße - Abbruch Mühlstraße 3 und Errichtung eines Aufgangs auf die Grünfläche oberhalb der Stützmauer, Möblierung der Straße**

Bezug: 446/2008

Anlagen: 1. Skizzen der geplanten Treppenrampe  
2. Visualisierung Mühlstraße mit und ohne Bäume

---

### Beschlussanträge:

1. Anstelle des Gebäudes Mühlstraße 3 wird eine Treppenrampe von der Mühlstraße zur Grünfläche am Schulberg errichtet. Die Ausführung orientiert sich an den Skizzen aus dem Workshop vom 05.02.2009 (Anlage 1). Bei der weiteren Planung werden die Ergebnisse der Beratung im Gestaltungsbeirat am 27.3.2009 berücksichtigt.
2. Durch Baumpflanzungen wird der lange Straßenraum der Mühlstraße in erlebbare Abschnitte gegliedert. Auswahl und Pflege der Baumarten sollen Robustheit, Kleinkronigkeit und eine Höhenbegrenzung bis maximal zum 1.OG gewährleisten.
3. Die Beleuchtung der Mühlstraße erfolgt durch Stelenleuchten. Ergänzend dazu werden die Mauern des Schulbergs und die Mauer der ehemaligen Stadtbefestigung lichttechnisch herausgearbeitet.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Jahr: 2009
Investitionskosten insgesamt:	€ ca. 1.440.000
bei HHStelle veranschlagt:	7.6157.9500.000-0140 (Sanierungsgebiet östliche Altstadt)

### Ziele:

- Schließung der Baulücke nach Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3
- Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer mit einem Fußweg, der mit dem Wegenetz der Altstadt verbunden werden soll
- Aufwertung des Straßenraums der Mühlstraße durch ein Beleuchtungskonzept
- Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Baumpflanzungen
- Aufwertung der Giebelfassade des Gebäudes Mühlstraße

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Mit Vorlage 446/2008 hat der Gemeinderat am 15.12.2008 beschlossen, das in der Vorlage beschriebene Gestaltungskonzept den weiteren Planungen zu Grunde zu legen, das Gebäude Mühlstraße 3 abzubrechen und dort einen Aufgang auf die Grünfläche oberhalb der Mühlstraßenstützmauer herzustellen.

Die Themen Möblierung des Straßenraums sowie die Gestaltung des Aufgangs an Stelle des Gebäudes Mühlstraße 3 sollen dem Gemeinderat im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Entscheidung vorgelegt werden.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Aufgang an Stelle des Gebäudes Mühlstraße 3**

Nach Auffassung der Bauverwaltung war ein Workshopverfahren mit eingeladenen externen Fachplanern der richtige Weg, um eine gute Lösung für die städtebauliche sensible Situation nach Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 zu finden. Teilnehmende an diesem Workshop am 05. Februar waren: Frau Sinz-Beerstecher, freie Landschaftsarchitektin, Herr Feldtkeller, freier Stadtplaner, Herr Zürn und Herr Weinbrenner, freie Architekten, sowie eine Arbeitsgruppe aus dem Fachbereich Planen Entwickeln, Bauen mit Herrn von Winning, Herrn Vögele und Herrn Wulfrath. Dem Workshop voraus ging am 09. Januar eine ausführliche Diskussion der Aufgabenstellung mit den Teilnehmenden. Dabei waren sich die Teilnehmenden einig, keine Torsituation am südlichen Eingang der Mühlstraße zu erarbeiten, da das historische Stadttor in die Neckargasse und nicht in die Mühlstraße führte. Der Charakter der Mühlstraße sollte dahingehend entwickelt werden, dass das „Vorbeifließen“ entlang des Altstadtrands und der Stadtmauer spürbar wird. Der Fußweg oberhalb der Stadtmauer wurde mit nur untergeordneter Funktion im Wegenetz innerhalb der Stadt beurteilt. Der Aufgang von der Mühlstraße sollte daher möglichst unpräzise ausgestaltet sein. Im Workshop selbst wurden die Ideenskizzen der einzelnen Planer vorgestellt und diskutiert. In einer zweiten Arbeitsphase wurden dann die prinzipiellen Ansätze: Ersatzgebäude oder lediglich Treppenaufgang in Kleingruppen überarbeitet.

#### **2.2. Möblierung der Mühlstraße**

Linienhafte Elemente in Längsrichtung der Mühlstraße verstärken die verkehrsfunktionale Prägung des Straßenraumes und lassen den schmalen Straßenraum noch enger und einschränkend wirken. Ziel des Entwurfskonzeptes für die Mühlstraße ist es daher, den sehr langen einheitlichen Straßenraum in erlebbare Abschnitte zu gliedern. Ein mögliches Gliederungsmittel ist die Pflanzung von kleinkronigen / geschnittenen Bäumen mit geschlossenen und überfahrbaren Baumquartieren. Bäume im Straßenraum werden von den Passanten durchweg positiv wahrgenommen und können daher wesentlich zur gewünschten Aufwertung des Straßenraums beitragen. (Anlage 2). Weitere Möblierungselemente wie Sitzgelegenheiten oder Fahrradständer werden im weiteren Verfahren planerisch geprüft. Funktional erforderliche Möblierungselemente können die Zonen weiter gliedern ohne störend in Erscheinung zu treten. Damit kann eine Aufteilung der verschiedenen in der Mühlstraße konkurrierenden Nutzungen erreicht werden, ohne den geplanten großzügigeren Eindruck des Straßenraumes einzuschränken.

Die Planung wurde auch im Hinblick auf die Trennung zur Fahrbahnfläche mit den Vertretern der Fahrradverbände abgestimmt. Bedenken wurden geäußert gegenüber einem Zuparken der für den Fahrradverkehr vorgesehenen Flächen. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass durch die hochwertigere Gestaltung, die sich eher an Vorbildern eines Gehweges orientiert, die

Hemmschwelle im Vergleich zur heutigen Situation erhöht wird. Die Fahrradverbände stimmen der Planung unter der Maßgabe zu, dass in diesem Bereich weiterhin intensiv kontrolliert wird.

### 2.3. Beleuchtung

Nach dem Lichtraumwurf von Licht<sup>3</sup> bildet die Anordnung der Leuchten ein weiteres Element für die Trennung der Flächennutzung. Ziel der Beleuchtung ist, neben der notwendigen Straßenbeleuchtung die Mauern des Schulbergs, das ehemalige Wohngebäude der Bebenhäuser Äbte oben auf dem Schulberg, sowie die darunter liegenden Mauern als Teil der ehemaligen Tübinger Stadtbefestigung als besonderes Element lichttechnisch in den Straßenraum einzubeziehen. Für die Mülhstraße selbst schlägt das Büro Licht<sup>3</sup> eine möglichst zurückhaltende und flächige Ausleuchtung der Straßenfläche über einfache Stelenleuchten vor.

## 3. Lösungsvarianten

### 3.1. Ersatz für das Gebäude Mülhstraße 3

#### 3.1.1. Erstellung eines Ersatzgebäudes

Im Workshop wurde in einem ersten Schritt herausgearbeitet, dass die durch das bestehende Gebäude Mülhstraße 3 definierte Torwirkung städtebaulich nicht begründbar ist und als Thema für eine mögliche Bebauung nicht weiterverfolgt werden sollte. Falls dort ein neues Gebäude entstehen soll, müsste es ein zur Stadtmauer zugehöriges Solitärgebäude sein, das den Blick auf den Schulberg möglichst wenig einschränkt. Sowohl in der dem Workshop vorangegangenen Entwurfsphase, als auch in der Überarbeitung während des Workshops gelang es nicht, einen solchen Gebäudetyp zu entwickeln. Es zeigte sich, dass ein den im Workshop formulierten Ansprüchen gerecht werdendes Gebäude nur wenig Nutzfläche haben kann. Die Erstellung eines solchen Gebäudes ist daher wirtschaftlich kaum darstellbar. Darüber hinaus müsste das Solitärgebäude eine entsprechend prominente Nutzung beinhalten. Eine städtebaulich überzeugende Gebäudeform konnte im Workshop nicht erarbeitet werden, die Architekten Weinbrenner und Zürn erklärten sich jedoch bereit, die Ansätze noch einmal in einer Nachbearbeitungsphase zu überprüfen. Sie werden die Ergebnisse im Gestaltungsbeirat am 27.3. vorstellen.

#### 3.1.2. Erstellung einer Treppenrampe ohne Gebäude zum Schulberg und zum Weg oberhalb der Mauer:

Die unterschiedlichen Entwürfe eines Treppenaufganges ohne Ersatzgebäude wurden im Workshop intensiv diskutiert und in der zweiten Arbeitsphase überarbeitet. Auf diesem Weg konnte ein Lösungsansatz entwickelt werden, der von allen Teilnehmenden favorisiert und als sehr zielführend angesehen wurde. Die Treppenrampe sieht einen bequemen aber dennoch unpräzisen Zugang auf die Grünfläche und zum Weg oberhalb der Mauer vor, der den Blick von der Mülhstraße auf die Grünfläche des Schulbergs und auf das ehemalige Wohngebäude der Bebenhäuser Äbte frei hält. Die historische Stadtmauer soll nicht in voller Höhe verlängert werden. Stattdessen wird die Lücke, die durch den Abbruch des Gebäudes Mülhstraße 3 entsteht, genutzt, um die weinbergartige Terrassierung der Grünfläche bis auf die Mülhstraße herab zu führen. Das spitze Dreieck am Knick der Mauer wird mit einem Podest gefüllt, von dem eine Treppenrampe angetreten werden kann. Die Treppenrampe liegt auf einer Mauerscheibe auf, die die Anmutung der historischen Stadtmauer aufnimmt ohne diese zu kopieren. Das Gelände hinter der mittelalterlichen Stadtmauer wird auf das Niveau abgesenkt, auf dem es vermutlich früher als Wehrgang genutzt wurde (zu erkennen an den derzeit halb zugewachsenen Schießscharten). Im Bereich der ehemaligen Terrasse des Gebäudes Mülhstraße 3 kann ein Freibereich mit Sitzmöglichkeiten entstehen (Anlage 1). In Skizzen wurde nachgewiesen, dass der frei einseh-

bar werdende Giebel des Gebäudes Mühlstraße 1 mit baulich möglichen Eingriffen durch Öffnungen so aufgewertet werden kann, dass er der neuen städtebaulichen Situation gerecht wird.

### 3.2. Möblierung der Mühlstraße

#### 3.2.1. Gliederung des Straßenraums mit kleinkronigen Bäumen

#### 3.2.2. Verzicht auf Bäume und Gliederung nur durch Möblierungselemente

### 3.3. Beleuchtung

#### 3.3.1. Umsetzung des Lichtraumkonzepts von Licht<sup>3</sup>

#### 3.3.2. Erhalt der bestehenden Überspannung für die Leuchten und keine Beleuchtung der Mauern, Terrassen und Gebäude

## 4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt entsprechend Variante 3.1.2 auf einen Ersatzbau für das Gebäude Mühlstraße 3 zu verzichten und eine Treppenrampe zu erstellen. Hinweise des Gestaltungsbeirats, der dieses Thema am 27. März in öffentlicher Sitzung berät, werden noch eingearbeitet. Mit dem Architekturbüro, der das Gebäude Mühlstraße 1 betreut, fand am 03. März ein Gespräch statt, in dem diskutiert wurde, wie die Giebelfassade verändert werden kann. Die Eigentümer sind prinzipiell bereit, Öffnungen in die Fassade einzubauen, allerdings erst bei Mieterwechsel. Da überwiegend an Studierende vermietet ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Mieterwechsel in wenigen Jahren erfolgt. Das Architekturbüro schlägt vor, bei der Fassade bereits gliedernde Elemente vorzusehen, die später den Einbau von Öffnungen erleichtern. So könnten bereits Rahmen in der Größe der späteren Öffnungen eingebaut werden, die später als Fensterfutter die Wärmedämmung begrenzen. Für die gewerblich genutzten Ebenen 0 und 1 wird das Büro seine Vorschläge am 27. März. im Gestaltungsbeirat vorstellen und zur Diskussion stellen.

Nachdem sowohl der Einbau von Baumquartieren als auch der Leuchten im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist, schlägt die Verwaltung vor, diese Möblierungselemente nun zu entscheiden und die Varianten 3.2.1 und 3.3.1 umzusetzen. Alle anderen Möblierungselemente können zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. auch erst nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme festgelegt werden, da diese alle ohne Mehraufwand nachträglich eingebaut werden können.

Nach einem halben Jahr soll mit allen Beteiligten eine gemeinsame Evaluierung vorgenommen werden, bei der ggf. erforderliche Nachbesserungen überlegt werden.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Gegenüber den in Vorlage 446/2008 dargestellten Kosten ergeben sich aus den o.g. Beschlüssen keine Veränderung.

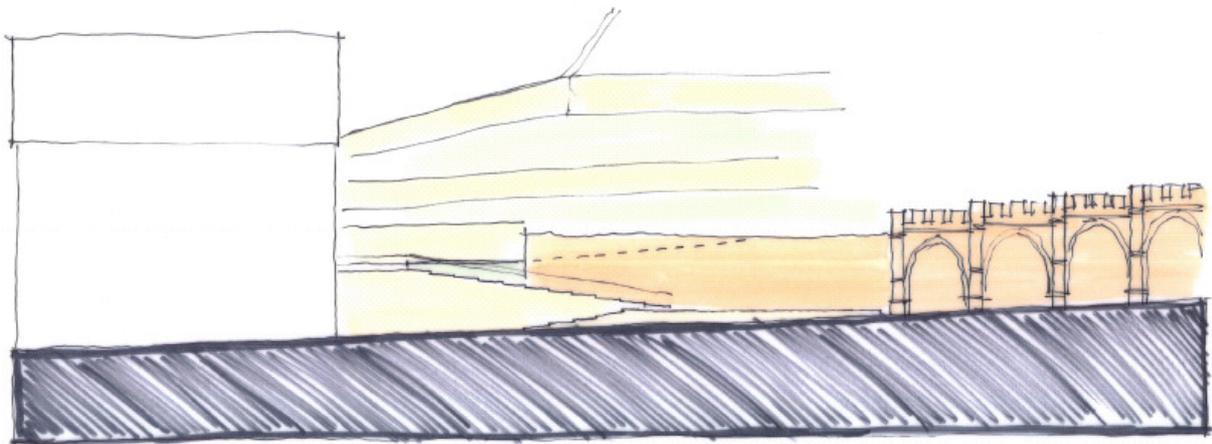
## **6. Anlagen**

- 6.1. Skizzen der geplanten Treppenrampe
- 6.2. Visualisierung Mühlstraße mit und ohne Bäume

Anlage 1



Grundriss



Ansicht



Mühlstraße ohne ...



und mit Bäumen