

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: Planungsausschuss
Ortsbeirat Mitte

Betreff: Umgestaltung Mühlstraße

Bezug: 20/2004, 154/2007,

- Anlagen:
1. Skizzen zu einem Steg über die Mühlstraße
 2. Lageplan (Gestaltungskonzept und Erschließung Grünfläche)
 3. Gestaltungskonzept – Schnitt
 4. Gestaltungskonzept – Schnitt durch Ladezone
 5. Fotomontage Richtung Norden
 6. Fotomontage Richtung Süden
-

Beschlussantrag:

1. Das Gestaltungskonzept für die Mühlstraße wird der weiteren Planung zu Grunde gelegt.
2. Das Gebäude Mühlstraße 3 wird abgebrochen.
3. Im Süden der Mühlstraße wird ein Aufgang auf die Grünfläche oberhalb der Mühlstraßenstützmauer hergestellt und die Fläche über einen Fußweg erschlossen.
4. Das Vorhaben wird dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.
5. Um die Betroffenen einzubeziehen wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	€ ca. 1.440.000	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.6150.9550.000-1020 (Sanierungsgebiet östliche Altstadt)	
Aufwand / Ertrag jährlich	ab:	

Ziel:

Im Jahr 2009 soll die Mühlstraße umgestaltet werden. Mit den oben genannten Beschlüssen sollen die Grundlagen für eine Planung geschaffen werden, die eine umfassende Aufwertung der Mühlstraße ermöglicht. Die Mühlstraße soll zu einer attraktiven Einzelhandelslage mit mehr Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dies kommt auch den Bewohnern und Bewohnerinnen der Pflerhof- und der Mühlstraße zugute.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Mühlstraße, das Gebäude Mühlstraße 3 und der Grünraum oberhalb der Stützmauer sind in schlechtem baulichem Zustand. Die Mühlstraße besitzt keine Aufenthaltsqualität und kann weder ihrer Rolle als Einkaufsort gerecht werden, noch ist sie angemessenes Wohnumfeld für die umliegenden Wohnungen.

Die Mühlstraße liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadtrand“. Die beabsichtigte Sanierung und Umgestaltung ist förderfähig.

2. Sachstand

Vor 2007 war die Mühlstraße insbesondere für Fahrradfahrende sehr problematisch: Der Platz zwischen parkenden Autos und der Fahrbahn war sehr schmal und wurde von einer Seite durch Busse und von der anderen Seite durch aufschlagende PKW-Türen häufig noch zusätzlich eingeengt. Dies wurde in ersten Änderungen im Jahr 2003 und schließlich im Mai 2007 besser, als die Mühlstraße provisorisch umgestaltet wurde. Mittels Fahrbahnmarkierung wurde ein Radfahrstreifen hergestellt und Anlieferungsflächen markiert. Im Bereich der Anlieferungsflächen (auf circa ein Drittel der Straßenlänge) musste der Gehweg hierfür jedoch auf bis zu 1,50 m verschmälert werden. Dies stieß insbesondere bei den Gewerbetreibenden in der Mühlstraße auf heftige Kritik. Sie beklagen stetig zurückgehende Fußgängerfrequenzen. In den Bereichen der reduzierten Gehwege ist es kaum noch möglich, vor dem Schaufenster stehen zu bleiben, ohne anderen Fußgängern im Weg zu stehen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „östlicher Altstadtrand“ wurde von Seiten der Eigentümer häufig die Meinung vertreten, die Stadt möge sich entscheiden, entweder den MIV in der Straße zu belassen, dann aber auch Kurzparken zu ermöglichen, oder die Straße für den MIV zu sperren. Die Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung machten die Eigentümer ausnahmslos von einer umfassenden Aufwertung der Mühlstraße abhängig.

Zum Stadtraum Mühlstraße gehört auch die Grünfläche oberhalb der Stützmauer. Sie ist historisch für Wein- und Obstanbau mit Natursteinmauern angelegt worden. In den letzten Jahren war sie stark mit Efeu und Brombeeren zugewachsen, was zum Charakter der Vernachlässigung in der Mühlstraße beigetragen hat. Das Land als überwiegender Eigentümer hat die Stützmauern wieder freigelegt, um sie vor weiterer Zerstörung durch die Wurzeln der Pflanzen zu schützen und wird sie im Jahr 2010 sanieren. Das Land begrüßt die Aufwertung dieser Freiflächen und die Zuwegung des Schulbergs. Von der Grünfläche aus bestehen attraktive Blickbeziehungen auf die denkmalgeschützten Fassaden der Mühlstraßenbebauung. Sie hat Potenzial, für die an Gärten, Balkonen und Terrassen armen Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt ein attraktiver grüner Aufenthaltsraum zu werden und damit die Wohnqualität der bestehenden Wohnungen zu verbessern.

Neben der Verkehrsbelastung stellt der Eindruck einer engen Troglage ein zentrales Problem für die Attraktivität der Mühlstraße dar. Hierbei stellt das Gebäude Mühlstraße 3 ein relevantes Potenzial zur Verbesserung der Offenheit des Straßenraumes dar. Aufgrund seiner einengenden Lage und der Sanierungsrückstände trägt es deutlich zum „düsteren“ Eindruck der Mühlstraße bei. Es befindet sich im Eigentum der GWG und ist erheblich sanierungsbedürftig. Die Gebäudewand nach Westen ist über zwei Geschosse in den Hang eingegraben, ent-

lang der gesamten Wand bestehen Feuchteschäden. Abgraben und Abdichten ist aufgrund der topographischen Situation sehr aufwändig.

Mit Vorlage 20/2004 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der auch das Gebäude Mühlstraße 3 beinhaltet. Das Plankonzept sah die Option einer Brücke über die Mühlstraße vor. Die Prüfung eines solchen Stegs, wie von der W.U.T. mit Vorlage 549/2008 beantragt, hat bereits statt gefunden: Wegen der Höhe der Stützmauer östlich der Mühlstraße müsste dieser Steg 10 m über der Straße verlaufen. Es bedürfte einer Anbindung des Stegs an die Treppe zum Österberg. Hier müssten weitere 5 Meter Höhenunterschied mit Stützmauern und Stufen überwunden werden. Auf der westlichen Seite läge der Steg 2 m über der mittelalterlichen Stadtbefestigung, von dort aus müssten 3 m Höhenunterschied zu einem Weg Richtung Norden überwunden werden (siehe Anlage 1). Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange trug das Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege grundsätzliche Bedenken gegen diesen Steg vor, weswegen die Verwaltung bisher von weiteren Planungen abgesehen hat. Die Frage kann unabhängig von diesem Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Wesentlich für das Erreichen des Ziels, die Mühlstraße zu einem guten Einkaufs- und Wohnort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln ist die deutliche Reduzierung der Lärm- und Abgasemissionen durch den motorisierten Verkehr. Weitere planerische Entscheidungen hierzu sind jedoch erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung möglich, die für Ende des Jahres erwartet werden..

Aufgrund erheblicher Schäden innerhalb der Fahrbahn der Neckarbrücke ist im Sommer 2009 zwingend eine Sanierung, und damit eine vollständige Sperrung der Fahrbeziehungen für den motorisierten Verkehr verbunden. Im Hinblick auf den Aufwand zur Umleitung von ÖPNV und MIV ist es sehr nahe liegend, eine Umgestaltung der Mühlstraße in diesem Zusammenhang mit durchzuführen. Eine Umgestaltung muss daher aufgrund des planerischen Vorlaufes unabhängig von einer Entscheidung über die zukünftige Verkehrsbedeutung der Mühlstraße erfolgen. Da für den Busverkehr aber in jedem Fall ein Streifen von 6 m Breite bereitgestellt werden muss, und das Queren der Mühlstraße aufgrund der nur einseitigen Bebauung in weiten Teilen nicht erforderlich ist, spielt die Menge an MIV für die Gestaltung nur eine sehr untergeordnete Rolle. Der zusätzliche Gewinn für die Aufenthaltsqualität der Mühlstraße durch eine Sperrung für den MIV liegt weniger in gestalterischen Spielräumen innerhalb des Straßenabschnittes, als vielmehr in geringeren Lärm- und Abgasbelastungen für Bewohner und Gewerbetreibende sowie in der Möglichkeit am Lustnauer Tor und im Bereich Neckargasse eine deutlich fußgänger- und radfahrerfreundliche, damit altstadtverträglichere und weniger dominante Organisation und Gestaltung der Verkehrsflächen erreichen zu können. Erhebliche positive Auswirkungen würden sich auch im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität in der Friedrichstraße und den angrenzenden Bereiche ergeben, die unter dem gleichen motorisierten Individualverkehr (MIV) wie die Mühlstraße leiden. Derzeit kann nur die gestalterische Aufwertung der Mühlstraße betrieben werden.

- 3. Lösungsvarianten
 - 3.1 Gestaltungskonzept
 - 3.1.1 Die Fahrbahn für die Busse wird asphaltiert, der Streifen für Fahrradfahrer, Anlieferung und Fußgänger mit Natursteinpflaster belegt.

- 3.1.2 Der gesamte Straßenquerschnitt wird in einem einheitlichen Material hergestellt. Im Bereich für Fußgänger, Anlieferung und Fahrradfahrer mit hellem Betonwerkstein, im Bereich der Fahrbahn aus in der Oberfläche gleichartig hergestellten Ortbeton mit Dehnfugen.

Beide Varianten gehen von einer ähnlichen Aufteilung des Querschnitts wie heute aus (siehe Anlagen 2 und 3). Gegenüber heute sollen aber die Fußgängerbereiche breiter werden, was durch ein schmaleres Schrammbord entlang der Stützmauer und durch Verzicht auf Sicherheitsstreifen entlang des heutigen Radwegs ermöglicht wird. Die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrradflächen soll mittels Stadtmöblierungselementen wie z.B. Bäumen, Papierkörben, Fahrradständern und Sitzbänken geschehen. Auch die für die Anlieferung gedachten Flächen sollen über die Möblierung möglichst „selbsterklärend“ sein.

3.2 Mühlstraße 3

- 3.2.1 Die GWG erhält und saniert das Gebäude Mühlstraße 3. Entsprechend dem gültigen Bebauungsplan wird eine Arkade zur Straße hergestellt, um die Fläche hinter dem Gebäude zu erschließen. Um die Grünfläche oberhalb der Stützmauer zu erschließen, muss entweder eine längere Treppe die 6 m hohe mittelalterliche Stadtmauer überwinden (ggf. in Form des Entwurfs von Allmann, Sattler, Wappner aus dem Jahr 2004, der im Auftrag der GWG entstanden ist – Anlage 7) oder ein Einschnitt im 1. und 2. OG im Gebäude erlaubt einen Zugang neben der historischen Stadtmauer.

- 3.2.2 Die Stadt kauft das Gebäude von der GWG zurück und bricht es ab. Die Stadt verhandelt mit den Eigentümern des Gebäudes Mühlstraße 1 über eine Neugestaltung des dann freistehenden Nordgiebels.

3.3 Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße

3.3.1 Verzicht auf eine Erschließung

- 3.3.2 Oberhalb der Stützmauer wird ein ca. 1,8 m breiter Fußweg hergestellt, der über eine Erschließung an die südliche Mühlstraße angeschlossen ist (siehe Anlage 2). Im Norden schließt der Weg an das Wegenetz an, das im Projekt Pflegehofstraße 4/1, 6 und 8 vorgesehen ist (Anbindung an die nördliche Mühlstraße und Anbindung an die Pflegehofstraße). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Verbindung über eine Treppe zum Notariat herzustellen. Da diese Treppe über die Fläche des Landes geht, muss die Planung noch mit dem Land abgestimmt werden, erste positive Gespräche haben stattgefunden.

4. Vorschlag der Verwaltung

4.1 Gestaltungskonzept

Die Verwaltung spricht sich für einen hellen, einheitlichen Belag entsprechend Variante 3.1.2 aus. Dies hat aus Sicht der Verwaltung folgende Vorteile:

- Die Straße wird deutlich heller, denn Asphalt und Natursteine sind dunkler als Betonstein.
- Ein vergleichbares Material ist bereits auf dem östlichen Gehweg in der Wilhelmstraße eingebaut. So kann, wenn später der Platzbereich Lustnauer Tor mit diesem Stein

aufgewertet wird, eine optische Verbindung von der Mühlstraße bis zur Universität entstehen.

- Linienhafte Elemente in Längsrichtung werden vermieden. Die schmalen Bereiche für Fußgänger, Anlieferung und Fahrradverkehr erschienen durch Linien in Längsrichtung noch schmal. Dies gilt für Linien, die durch Materialwechsel entstehen, für Linien, die durch Höhenversätze entstehen, erst recht aber durch Linien, die durch Markierungen entstehen.
- Ein einheitlicher Belag der Flächen reagiert auf den Mangel an Fläche: die einzelnen Nutzungen sollen nicht separate Materialien haben oder markiert sein, damit sie multifunktional genutzt werden. So soll der Ladebereich, wenn dort gerade kein Fahrzeug steht, von der einen Seite als Verbreiterung des Gehwegs, von der anderen Seite als Verbreiterung des Radwegs dienen.

Eine intensivere Möblierung durch Sitzmöglichkeiten, Fahrradständer und Bäume soll den Aufenthaltscharakter stärken. Für angrenzende Gaststätten sollen die Möglichkeit geschaffen werden, im Sommer dort Möbel aufzustellen.

4.2 Mühlstraße 3

Die Verwaltung spricht sich aus folgenden Gründen für den Abbruch des Gebäudes aus:

- Der geschlossen und eng wirkende Straßenraum der Mühlstraße weitet sich platzartig.
- Von Süden kommend ergibt sich bereits wesentlich früher der Blick auf die sehr attraktive Grünfläche mit den Natursteinmauern und auf das darüber thronende ehemalige Wohngebäude der Bebenhäuser Äbte (siehe Fotomontagen, Anlage 5). Der Blick nach Süden bietet früher mehr Aussicht auf die Eberhardsbrücke und die südliche Innenstadt (siehe Fotomontagen, Anlage 6).
- Die Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer wird deutlich einfacher, da nicht die gesamte Höhe der denkmalgeschützten Stadtmauer überwunden werden muss, sondern ein 2 m tieferer Durchgang neben der Stadtmauer möglich wird.
- Die Erschließung der Grünfläche kann großzügiger, offen und einsehbar hergestellt werden, was die soziale Kontrolle erheblich erleichtert.
- Der Geh- und Fahrradbereich auf der gegenüber liegenden Seite der Mühlstraße kann wegen des höheren Kurvenradius und der damit geringerer Schleppkurvenbreite der Busse um 1,6 bis 1,9 Meter verbreitert werden. Es ist damit möglich, dem Eingangsbereich in die Mühlstraße einen großzügigeren Charakter zu geben.
- Darüber hinaus ist die Sanierung des Gebäudes Mühlstraße 3 aufwändig, den Kosten steht aufgrund der schwierigen Orientierung und Belichtungsmöglichkeiten nur eine beschränkte Qualität der Nutzflächen gegenüber. Nach überschlägigen Berechnungen belaufen sich die Sanierungskosten auf etwa 800.000,- €.

4.3 Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer

Die Verwaltung empfiehlt, diese Fläche zu erschließen, um den Anteil öffentlich zugänglicher Grünflächen in der dicht bebauten Altstadt zu erhöhen. Sie hat Potenzial, das Fehlen von privaten Freiräumen wie Gärten, Terrassen und Balkonen in der Altstadt zu kompensieren. Die Erschließung der Fläche erleichtert darüber hinaus auch wesentlich die Pflege und Entwicklung des Grüns und trägt damit zur Aufwertung der Mühlstraße bei. Die Natursteinmauern sollen in ein Beleuchtungskonzept eingebunden werden, das die Stützmauer an der

Mühlstraße und das exponierte ehemalige Stadthaus der Bebenhäuser Äbte einbezieht. Insgesamt verspricht sich die Verwaltung durch eine Erschließung der Grünfläche, dass der Straßenraum der Mühlstraße weiter und freundlicher wirkt, weil die Grünflächen stärker als bisher zur Mühlstraße zugehörig empfunden werden können.

- 4.4 Die Verwaltung möchte das Gestaltkonzept und den Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 mit dem Gestaltungsbeirat und den von der Planung Betroffenen diskutieren. Die Diskussion mit dem Gestaltungsbeirat ist für den 06.12. vorgesehen, die von der Planung Betroffenen sollen in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.11. eingebunden werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

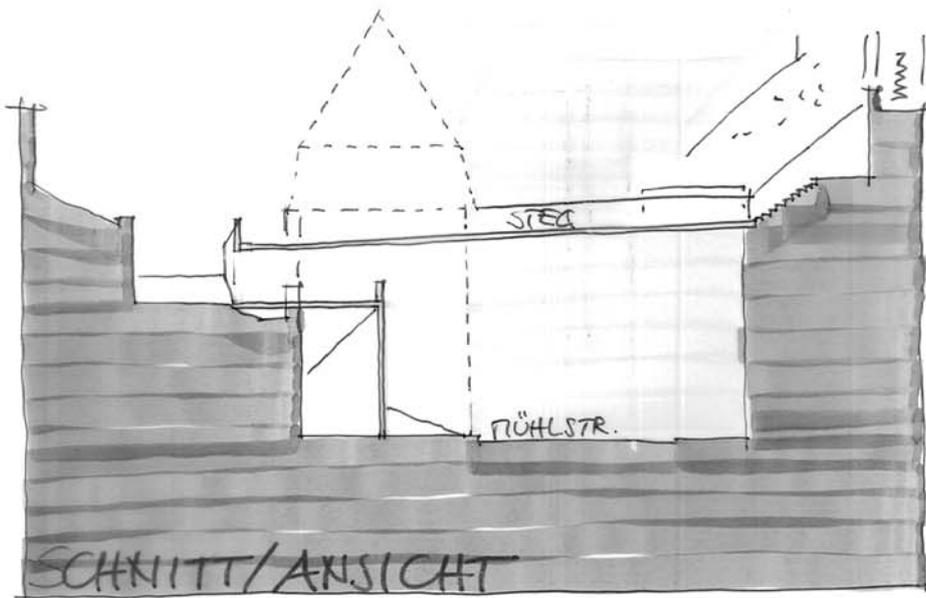
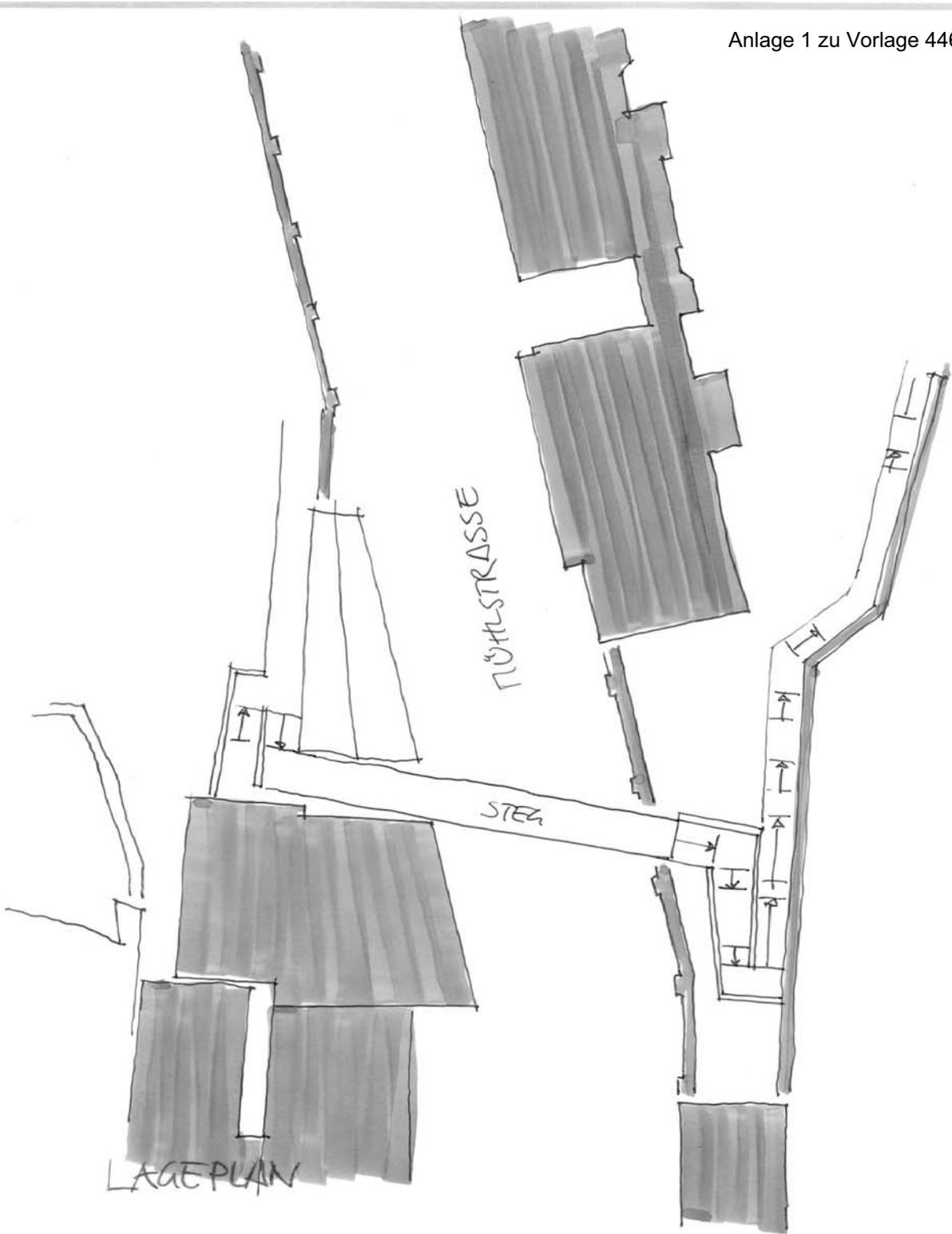
Der Umbau der Mühlstraße ist mit 150 €/m² förderfähig. Der Zuschussanteil von Bund und Land beläuft sich auf 243.000 € (2.700 m² x 150 €/m² x 60%). Kauf und Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3, sowie die Kosten für die Verlängerung der Stützmauer und das Verfüllen mit Erde oberhalb der Stützmauer sind zu 100% der entstehenden Kosten förderfähig (Beim Kauf allerdings nur bis zur Höhe des Verkehrswertes), der Zuschussanteil von Bund und Land liegt ebenfalls bei 60 %. Erschließung und Gestaltung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer führen zu Kosten von 340.000 €. Dabei entfallen auf Ingenieurbauwerke (Treppe, Stützmauern, Instandsetzung Entwässerungsrinne) 254.000 €, an denen sich Bund und Land zu 60 % beteiligen. Die Herstellung von 302 m² Wegeflächen und Begleitgrün ist bis zu 150 €/m² förderfähig. Vom förderfähigen Anteil übernehmen Bund und Land zusammen 60 %.

In der Summe ergeben sich folgende Kostenaufteilungen:

Maßnahme	Gesamtkosten	Kostenanteil Land/Bund	Kostenanteil Stadt
Umbau Mühlstraße	ca. 670.000 €	ca. 243.000 €	ca. 427.000 €
Abbruch Mühlstraße 3 Einschließlich Erwerb, Abbruch, Stützmauer und Verfüllung	ca. 430.000 €	ca. 258.000 €	ca. 172.000 €
Erschließung Grünfläche oberhalb Stützmauer	ca. 340.000 €	ca. 180.000 €	ca. 160.000 €
Summe	ca. 1.440.000 €	ca. 681.000 €	ca. 759.000 €

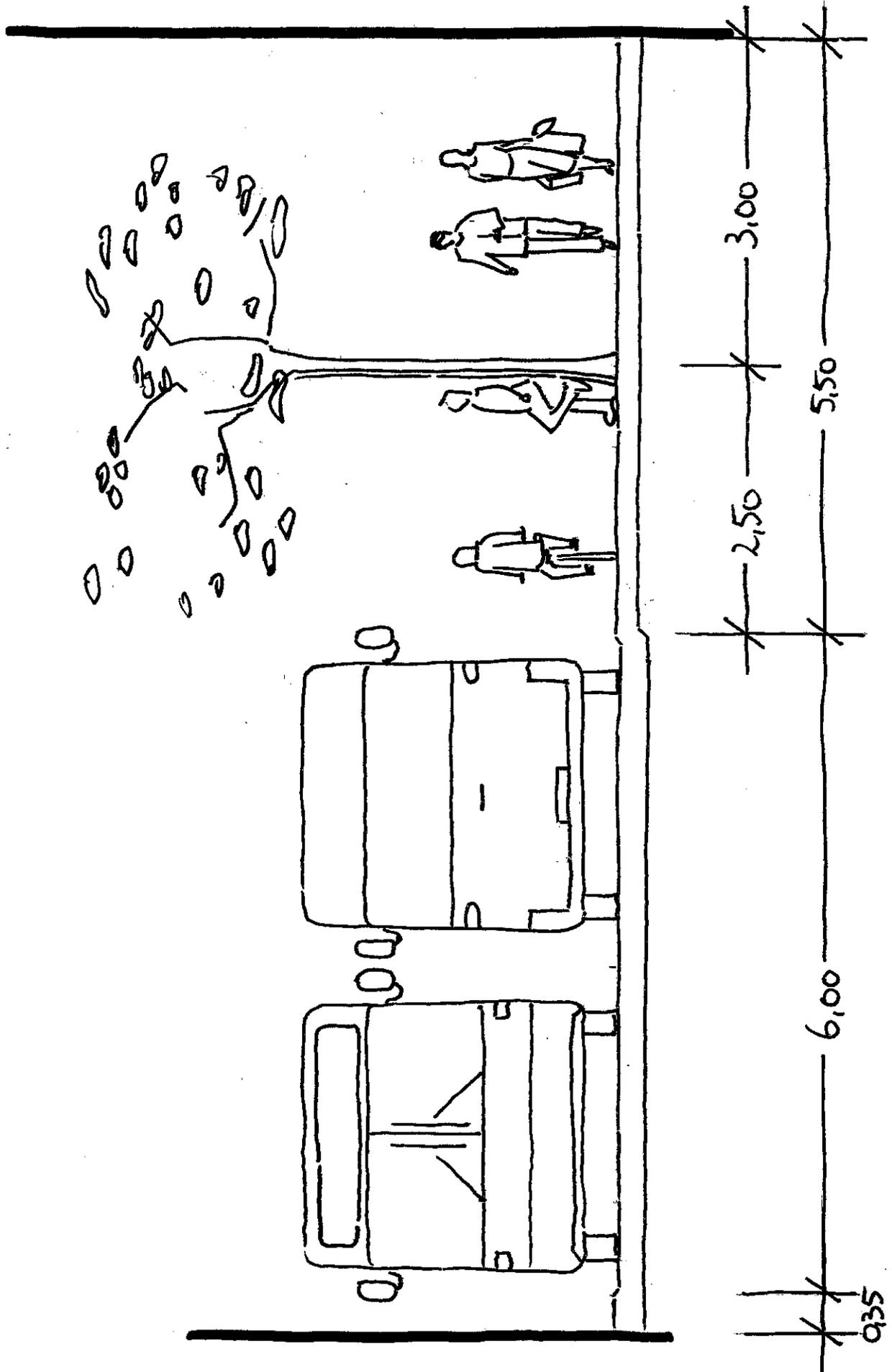
Die Kosten sind in HH.Stelle 2.6150.9550.000-1020 (Sanierungsgebiet östliche Altstadt) eingestellt.

Die finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der erforderlichen Umgestaltung der Nordfassade des Gebäudes Mühlstraße 1 ist mit den Grundstückseigentümern abzuklären.



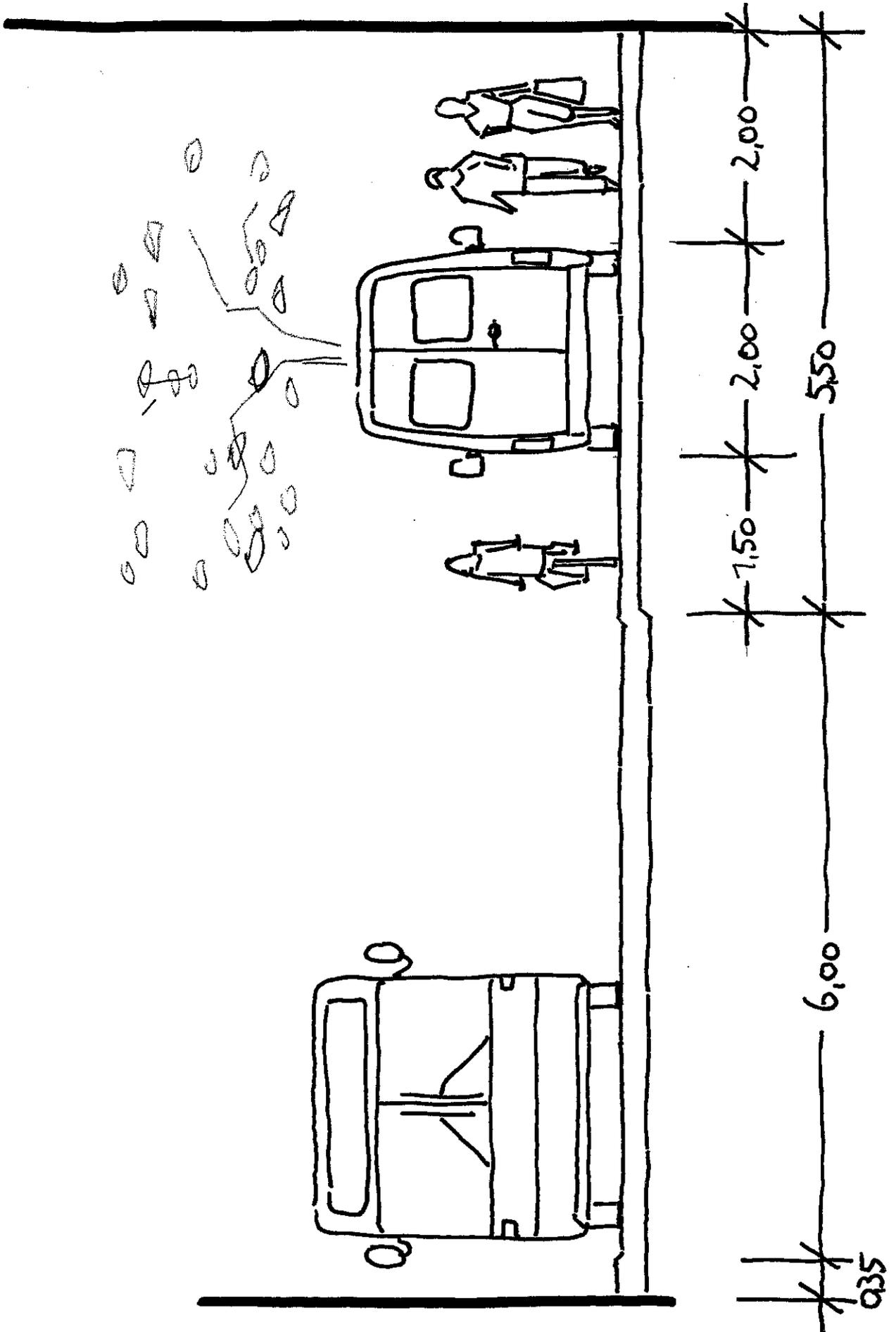


SCHNITT NÜHLSTRASSE N. 1:50
BEREICH 'BREITER GEHWEG'



035

SCHNITT PÜHLSTRASSE N. 1:50
BEREICH 'LADEZONE'



Mühlstraße – mit ...



und ohne Mühlstraße 3



Mühlstraße – mit ...



und ohne Mühlstraße 3:

