

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Treppe von der Mühlstraße auf den Schulberg, Aussichtspunkt auf dem Schulberg**

Bezug: 446/2008, 549/2008, 110/2009, 202/2009

Anlagen:

1. Gesamtkonzept Schulberg
2. Umbaupläne Pflegelhofstraße 10
3. Treppenanlage
4. Aussichtspunkt

Beschlussantrag:

1. Das Gesamtkonzept für die Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße wird gebilligt. Ein Baubeschluss erfolgt separat im Zusammenhang mit der Sanierung der Stützmauern in der Grünfläche.
2. Die Treppe von der Mühlstraße auf den Schulberg wird entsprechend Anlage 3 hergestellt, sie wird aus Sicherheitsgründen während der Nachtzeiten für die Öffentlichkeit geschlossen.
3. Der Aussichtspunkt beim Notariat wird unter dem Vorbehalt einer vertraglichen Vereinbarung mit dem VBA entsprechend Anlage 4 hergestellt, er wird während der Nachtzeiten für die Öffentlichkeit geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2010	Folgej.:
Investitionskosten:	€	Treppe 120.000 € Aussichtspunkt 74.000 €	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.6157.9500-0140		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Umsetzung der Ziele des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadttrand“: Aufwertung der Mühlstraße durch optische Einbeziehung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer, Erschließung der Grünfläche, um sie pflegen zu können aber auch als Kompensation fehlender Balkone und Gärten der Wohnungen in der Altstadt sowie öffentliche Zugänglichkeit des Aussichtspunktes beim Notariat (Grundstück ist im Besitz des Landes Baden-Württemberg).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Konzept für die Aufwertung der Mühlstraße beinhaltet eine Wegeverbindung oberhalb der Stützmauer, an dem die Verwaltung festhalten möchte. Da der Hang an dieser Stelle sehr steil und zumindest mit Arbeitsgerät nicht zugänglich ist, ist er von Brombeeren überwuchert und die Mauern wachsen schnell zu. Mit dem Weg können die dort befindlichen Grünflächen besser gepflegt werden und die Mauern können von Bewuchs freigehalten werden. Auf diese Weise können Mauern und Grünflächen in die Straße hinein wirken und den Charakter der Mühlstraße positiv beeinflussen. Mit der Erschließung der Fläche können überdies den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altstadt sowie Gästen Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien angeboten werden.

Mit dem Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 besteht nun die Möglichkeit, am südlichen Ende der Grünfläche eine Erschließung von der Mühlstraße aus zu realisieren. Die entstandene Freifläche kann damit sinnvoll belegt werden, die davor liegende, zurzeit provisorisch geschnittene Freifläche kann endgültig als gestalterisch und räumlich wirksame Öffnung der Mühlstraße hergestellt werden.

Das Land beabsichtigt, im Pflegehofgebäude eine Kindertagesstätte für die Landesbediensteten einzurichten. Die zugehörige Freifläche soll auf der Grünfläche beim Notariat entstehen. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Möglichkeit, Teile dieser in den vergangenen Jahren nicht zugänglichen Fläche für die Öffentlichkeit zu öffnen. Mit dieser Maßnahme ist es möglich, eine weitere altstadtnahe Grünfläche mit einem außergewöhnlichen Ausblick auf Tübingen und die Schwäbische Alb für die Bewohner und Touristen anzubieten.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bereichs stellte die WUT mit Vorlage 549/2008 den Antrag zu prüfen, ob eine Fußgängerbrücke im Bereich Schulberg über die Mühlstraße zur Germanenstaffel machbar ist.

2. Sachstand

Der Weg oberhalb der Stützmauer ist darüber hinaus eine Ordnungsmaßnahme im Sinne des Sanierungsrechts und als solche Voraussetzung für eine Förderung der Sanierung der Stützmauern. Eine Sanierung der Stützmauer allein wäre nicht förderfähig, da sie lediglich Bauunterhalt darstellt und für sich die städtebauliche Situation nicht so verändert, dass die Sanierungsziele (Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Interesse von Handel und Bewohnerschaft) erreicht werden können.

Für die Ausgestaltung der Wegeverbindung liegt inzwischen ein Entwurf vom Landschaftsarchitekten Hans Specht, Tübingen vor (siehe Anlage 1). Dieser Entwurf beinhaltet einen Weg direkt an der historischen Stützmauer. Für diesen Weg notwendige weitere Stützmauern werden in gleicher Gliederung wie die historischen Mauern angebracht, dadurch entstehen unterschiedliche Bereiche teilweise mit Aufweitungen, die mit Sitzmöglichkeiten versehen werden sollen. Die historischen Stützmauern auf der Grünfläche, die wegen des Abbruchs des Gebäudes Mühlstraße 3 noch präsenter das Stadtbild an dieser Stelle aufwerten, sollen mit geringem Aufwand nach Einbruch der Dunkelheit angestrahlt werden.

Der vorgeschlagene Weg oberhalb der Stützmauer beginnt im Norden am Gebäude Pflegehof-

straße 10. Dort wird die Spielhalle in eine Erweiterung der darüberliegenden Gaststätte umgewandelt, das Gebäude wird in Gänze saniert. In diesem Zusammenhang wird durch die Gebäudeecke ein Zugang hinter die Stadtmauer geschaffen (siehe Anlage 2). Entsprechende Verträge liegen den Eigentümern unterschriftsreif vor und sollen demnächst unterzeichnet werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht. Von dort geht der Weg auf von der Stadt bereits erworbener Fläche an den Gebäuden Pflughofstraße 8, 6 und 4 entlang. Die Wegeführung wurde im Zusammenhang mit dem privaten Hochbauprojekt entwickelt und sieht dort auch einen barrierefreien Anschluss an die Pflughofstraße vor. Die Umsetzung dieses Projekts steht unmittelbar bevor, die privaten Abbrucharbeiten sind bereits ausgeschrieben, Angebotsabgabe war am 28.06.2010, mit dem Abbruch des Gebäudes Pflughofstraße 8 soll am 02. August begonnen werden.

Mit Vorlage 110/09 wurde ein Treppenaufgang an Stelle des abgebrochenen Gebäudes Mühlstraße 3 beschlossen. In dieser Vorlage wurden verschiedene Varianten vorgestellt und der Planungsprozess beschrieben. Beschlossen wurde, dass sich der Entwurf an dem Ergebnis des Workshops vom 05.02.2009 orientiert und dass Vorschläge des Gestaltungsbeirats eingearbeitet werden sollen. Dies führte dazu, dass zwei Teilnehmer des Workshops beauftragt wurden, ihre Planungen zu konkretisieren. Unter Leitung der Gestaltungsbeirätin und Landschaftsarchitektin Susanne Burger wurden die Vorschläge bewertet und in Vorlage 202/09 dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Der Gemeinderat folgte der Beschlussempfehlung der Verwaltung jedoch nicht, vor allem, weil zu befürchten sei, dass die Treppe erst in Funktion gehen kann, wenn das Projekt Pflughofstraße 4/1, 6 und 8 realisiert werde.

Die Verwaltung hat den in Vorlage 202/09 vorgestellten Entwurf zwischenzeitlich weiter entwickelt. Er wurde an die mittlerweile hergestellte Hangsicherung angepasst und aufgrund von Bedenken des Gemeinderats, dass die soziale Kontrolle mangels Einsehbarkeit zu gering sei, stärker gegenüber der Mühlstraße geöffnet. Von einer Wand flankierte Antrittsstufen verdecken Teile des Giebels des Gebäudes Mühlstraße 1 (siehe Anlage 3). Ein zur Revision der Hanganker zugänglicher Hohlraum bietet grundsätzlich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt einen Aufzug einzubauen, der eine annähernd barrierefreie Erschließung der Grünfläche auch von dieser Seite möglich machen würde.

Nach derzeitigem Entwurfsstand ist die Ausführung der Treppe in einem eingefärbten und gestockten oder gestrahlten Ort beton vorgesehen. Die angegebenen Kosten beruhen auf diesem Material. Die Verwaltung prüft jedoch derzeit noch, ob eine Verblendung der Treppenanlage mit Naturstein dem Ort noch besser gerecht wird. Hierdurch würden sich die Kosten, aber auch die Fördersumme etwas erhöhen. Ziel ist es, das neue Bauwerk erkennbar von der historischen Mauer abzusetzen und nicht eine gestalterische Verschmelzung zu erreichen, um die verschiedenen Baustufen des Schulbergs gestalterisch ablesbar zu machen. Gleichzeitig aber soll sich die Treppenanlage weitestmöglich gegenüber der historischen Mauer zurücknehmen und nicht in Konkurrenz treten. Das Ergebnis des Entscheidungsprozesses soll in der Sitzung vorgelegt werden.

Eine Fußgängerbrücke von der Germanenstaffel zum Schulberg wurde im Rahmen der Beteiligung zu einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan an dieser Stelle im Jahr 2004 vom Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege abgelehnt. Dessen ungeachtet ist aber auch die Verwaltung mittlerweile zu der Auffassung gelangt, dass unbestrittene Vorteile einer solcher Brücke (optimale Anbindung des Österbergs an Altstadt und Bahnhof, möglicher Verzicht auf baufällige Germanenstaffel) die Nachteile nicht aufwiegen: der nach Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 3 aufgeweitete Straßenraum würde wieder eingeengt, die Höhe auf der die Brücke anschließen müsste ist auf den beiden Seiten sehr verschieden

(Österberg: 337 m ü NN, Schulberg 333 m ü NN), so dass aufwändige Bauwerke einen Höhenunterschied von 4 Metern überwinden müssten. Darüber hinaus erscheinen die Kosten für eine solche Brücke von geschätzt 1.200.000 € dem Nutzen nicht angemessen.

Mit den Eigentümern des Gebäudes Mühlstraße 1 wurde zwischenzeitlich vereinbart, dass die Giebelfassade nicht nur gedämmt und verputzt wird, sondern auch mit Fenstern im Giebel, mit Vertiefungen für zukünftige Fenster in den Obergeschossen und mit einer Vitrine als Warenauslage versehen wird. Die Arbeiten hierzu sind mittlerweile ausgeschrieben und werden bis spätestens Ende September umgesetzt sein.

Da die Landesverwaltung eine Kindertagesstätte in den Pflughof eingebaut hat und für diese eine Freifläche benötigt, konnte im Grundsatz vereinbart werden, dass mit dieser Maßnahme die Grünfläche beim Notariat für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Hinsichtlich der Pflege wird ein Vertrag mit dem Land abgeschlossen, dass die Stadt diese übernimmt (Regelung wie im alten botanischen Garten). Für die Gestaltung dieser Fläche hat ebenfalls der Tübinger Landschaftsarchitekt Hans Specht einen Entwurf ausgearbeitet (Anlage 4), der einen eingezäunten Bereich für die Kindertagesstätte vorsieht und einen öffentlich zugänglichen Bereich mit Sitzmöglichkeiten. Da 2011 die östlichen Stützmauern saniert werden und die Fläche als Baustelleneinrichtung hierfür benötigt wird, kann erst danach mit den Arbeiten begonnen werden. Der gesamte Bereich soll, wie auch die Grünfläche oberhalb der Stützmauer nachts geschlossen werden.

Die Maßnahmen wurden mit dem RP, Referat Denkmalpflege abgestimmt, des Weiteren haben ihm auch Vertreter der Behindertenverbände und des Seniorenbeirats zugestimmt. Es wurde jedoch angeregt, dass der gesamte Schulbergbereich über einen Aufzug barrierefrei erschlossen werden sollte. Dies ist aus Sicht Verwaltung jedoch weder wirtschaftlich darstellbar, noch in ein dauerhaftes Nutzungskonzept einzubinden, wie unter 4. dargestellt.

3. Lösungsvarianten

3.1 Zu den Beschlussanträgen 1 und 2:

3.1.1 Auf die Erschließung der Grünfläche wird verzichtet. Ein Treppenaufgang ist dann nicht notwendig. Die historische Stadtmauer wird verlängert, um so die heute bestehende Lücke zu schließen.

3.1.2 Vorgehen wie in den Beschlussanträgen 1 und 2 beschrieben

3.2 Zu Beschlussantrag 3:

3.2.1 Auf die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche neben dem Notariat wird verzichtet

3.2.2 Vorgehen wie im Beschlussantrag 3 beschrieben

4. Vorschlag der Verwaltung

Ein Verzicht auf die Wegeerschließung der Grünfläche hätte zur Folge, dass ca. 500.000 € Kosten für die Sanierung der Stützmauern ohne Zuschuss von Bund und Land allein von der Stadt getragen werden müssen. Hinzu kommen Kosten von 45.000 € für das Schließen der Stadtmauer und 30.000 € für die endgültige Herstellung der zurzeit noch geschotterten Flä-

che. Da das Schließen der Stadtmauer als Abbruchfolmaßnahme zu 60% bezuschusst wird und die Fläche bis zu einer Förderobergrenze von 150 €/m² ebenfalls zu 60% würden sich nach Abzug der Zuschüsse von ca. 43.000 € städtische Gesamtkosten von 532.000 € ergeben. Die Verwaltung hält diese Variante für wenig sinnvoll.

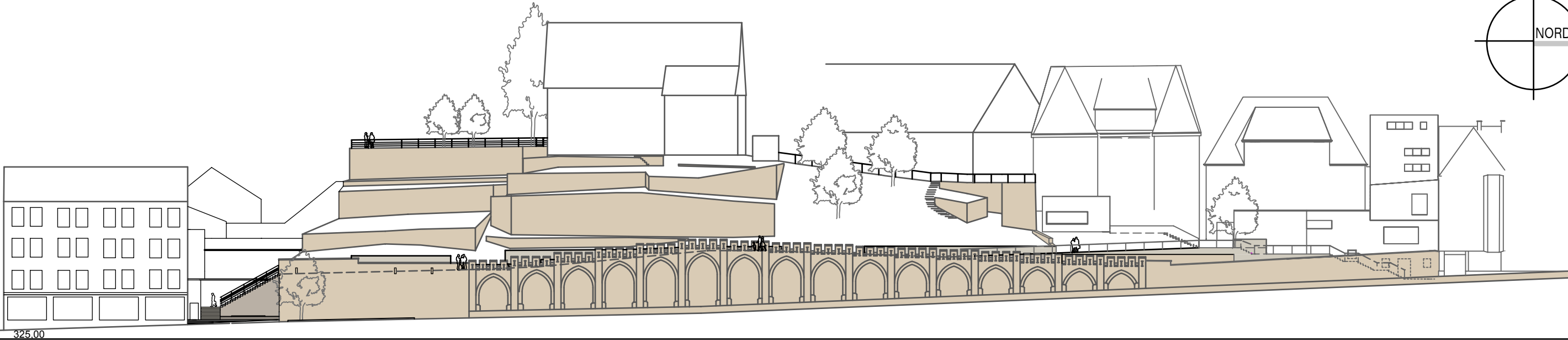
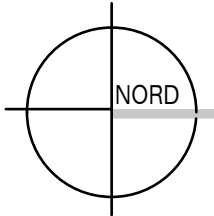
Die Realisierung von Treppe und Wegeerschließung kosten 491.500 € (Treppe: 92.000 €, Wegeerschließung 399.500 €). Beides ist förderfähig (Treppe 60 %, Wegeerschließung 60%) so dass für die Stadt Kosten von 209.100 € entstehen (einschließlich des städtischen Anteils der Kosten für die endgültige Herstellung der zurzeit noch geschotterten Fläche von 12.250 €). Da bei einer Erschließung der Grünfläche die Sanierungskosten der Mauer förderfähig werden, verringert sich der Aufwand der Stadt für die Sanierung der Mauern von 500.000 € um 300.000 € auf 200.000 €. Der städtische Anteil der Erschließung ist damit geringer, als die Summe, die die Stadt bei der Sanierung der Stützmauern als Zuschuss erhält. Unabhängig von den städtebaulichen Vorteilen ist dies insgesamt die für die Stadt auch wirtschaftlichere Variante.

Die Verwaltung schlägt vor, keinen Aufzug in das Treppenbauwerk zu integrieren. Die Herstellung eines Aufzugs würde Kosten von 115.000 € verursachen, jährliche Unterhaltskosten von 14.000 €/a kämen hinzu. Barrierefrei erreicht würde ein Weg, der nach nur 24 Metern auf eine Steigung von knapp 9% trifft, die für die meisten Rollstuhlfahrer alleine nicht bewältigt werden kann. Von der Pflughofstraße aus ist die Grünfläche jedoch auf einer Länge von 90 Metern barrierefrei nach DIN erreichbar und über die gesamte Länge stufenlos, so dass Ältere Menschen und Rollstuhlfahrende mit Begleitung von dort aus die gesamte Grünfläche benutzen können.

5. Finanzielle Auswirkungen

Maßnahme	Kosten	Kosten	Zuschuss von Bund und Land	Städtischer Anteil
Treppe	92.000 €		55.200 €	36.800 €
Freifläche vor der Treppe	28.000 €		15.750 €	12.250 €
Treppe + Freifläche		120.000 €		
Fläche beim Notariat		74.000 €	44.400 €	29.600 €
Gesamt		194.000 €	115.350 €	78.650 €

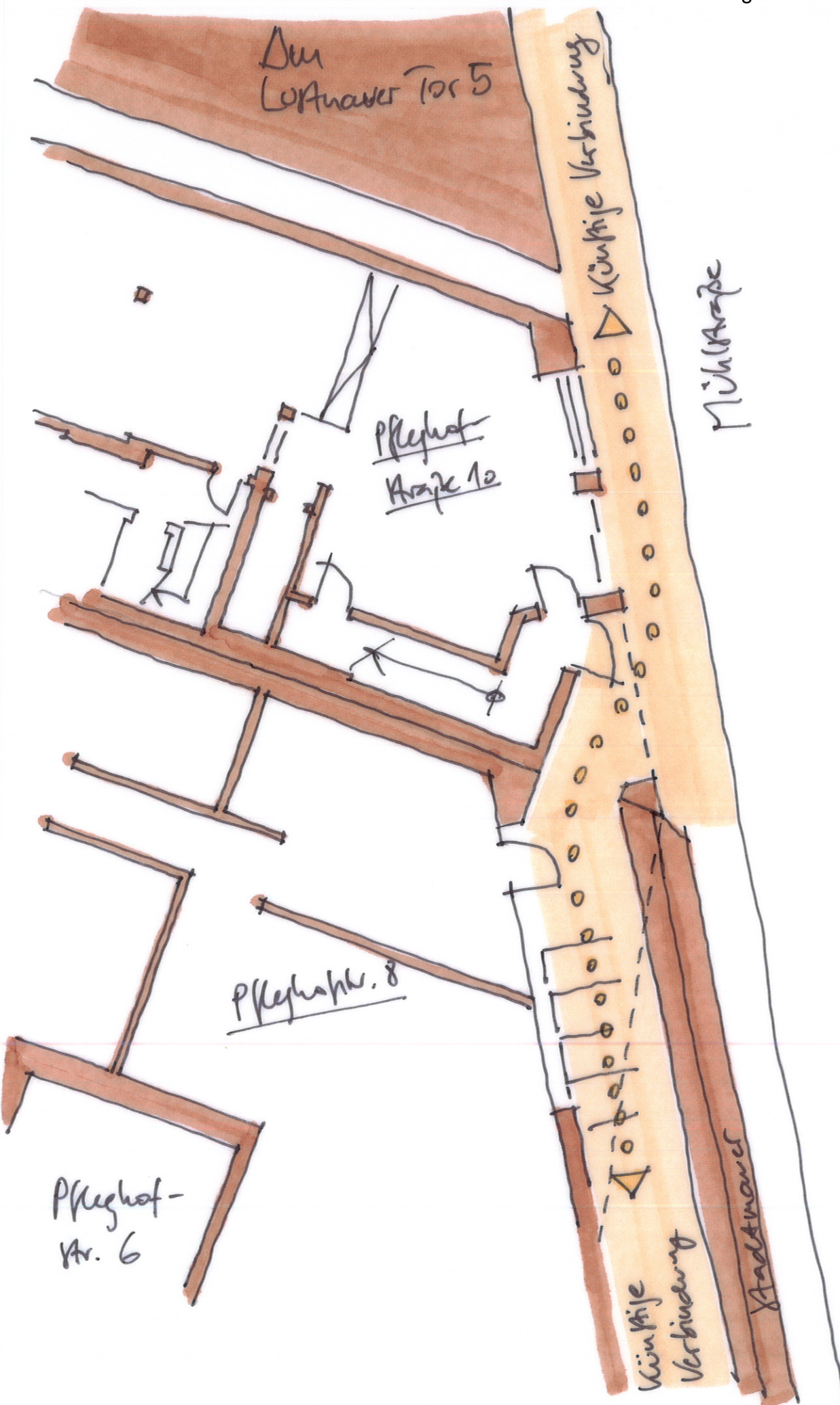
Die Mittel sind im Haushalt unter 7.6157.9500-0140 eingestellt.

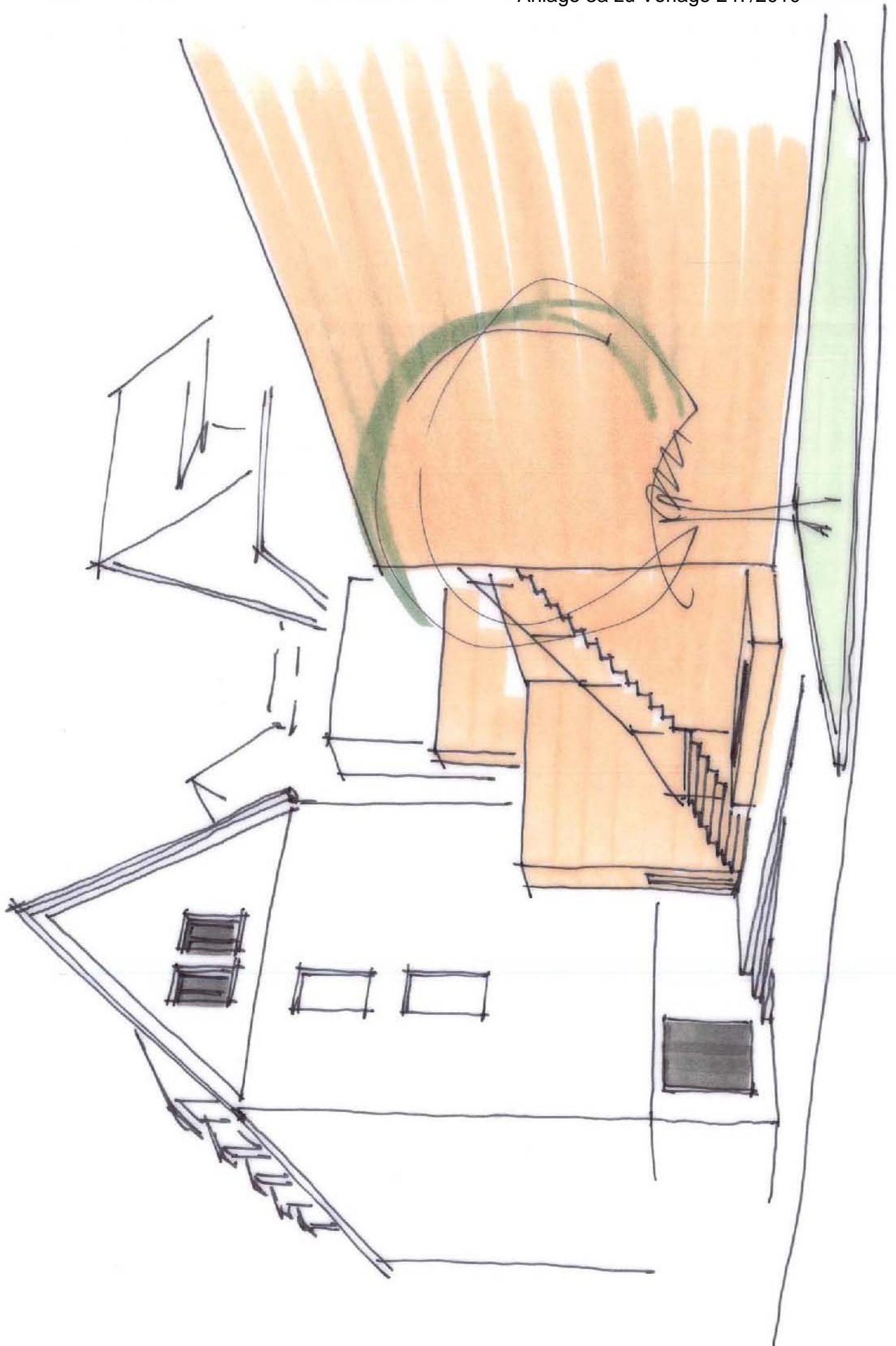


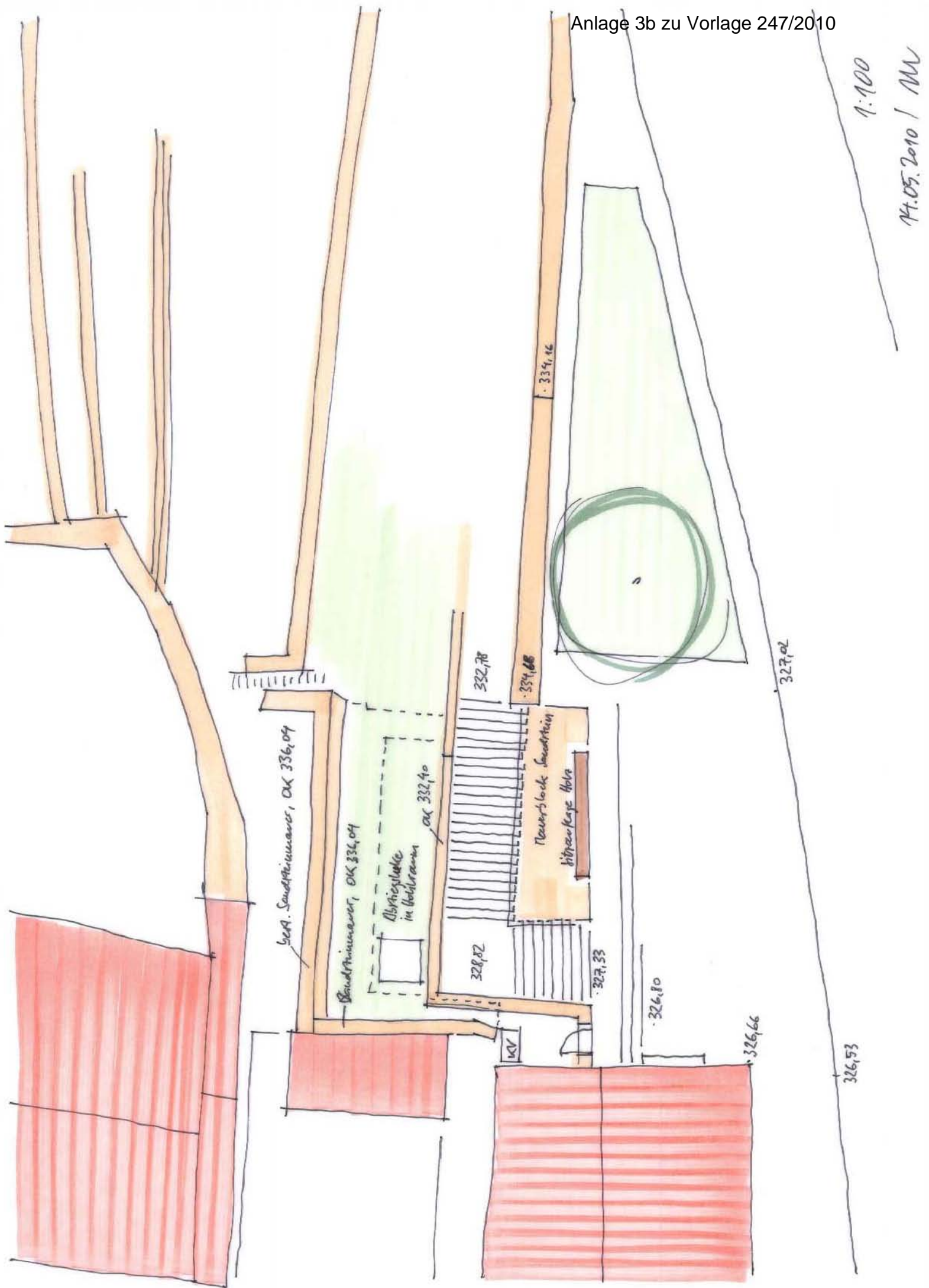
specht
Landschaftsarchitektur

Münzgasse 8 72070 Tübingen www.buerospecht.de

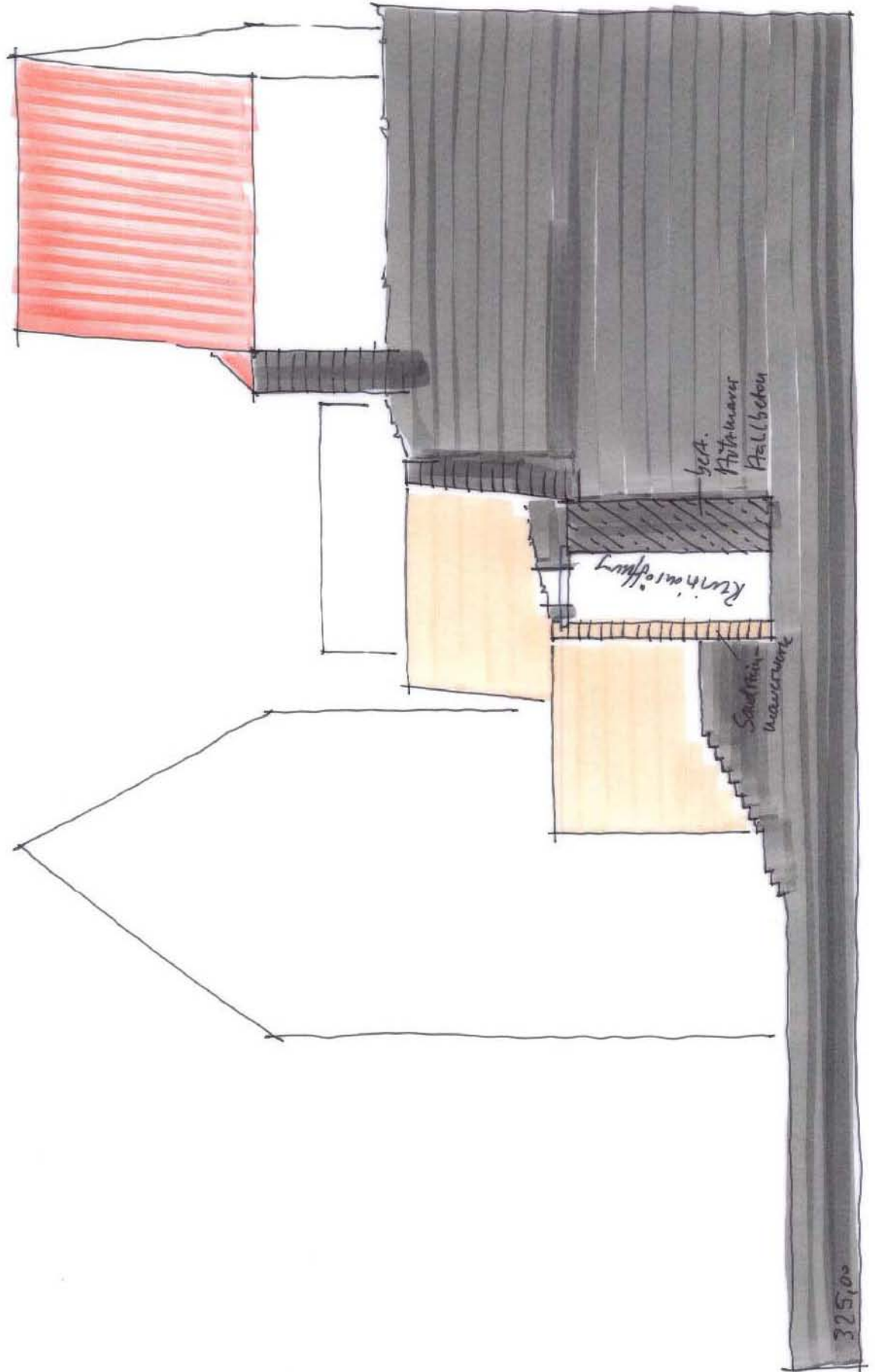
BAUVORHABEN: Weg und Grünflächen am Schulberg	M: 1:500
BAUHERR: Universitätsstadt Tübingen	Gez: SP
PLAN: Entwurf Lageplan und Ansicht Ost	Datum: 23.06.10

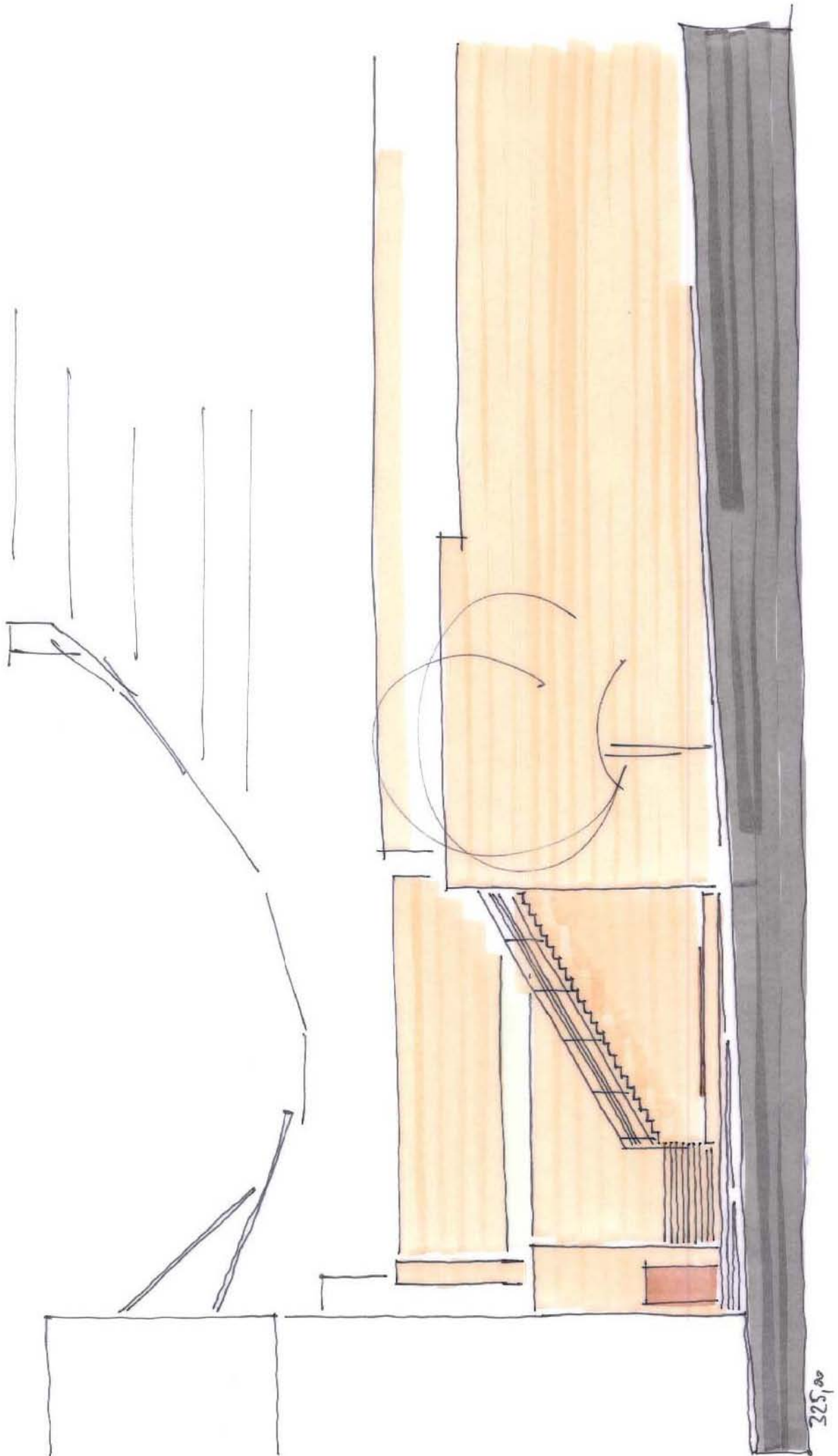






17. 1:100
14.05.10 / MW





1:100
14.05.2010 / MW

325,00



specht

Landschaftsarchitektur

Münzgasse 8 72070 Tübingen www.buerospecht.de

BAUVORHABEN: Weg und Grünflächen
am Schulberg

M: 1:200

Gez: SP

BAUHERR: Universitätsstadt
Tübingen

Datum: 23.06.10

PLAN:

Entwurf
Bereich Schulberg