

Universitätsstadt Tübingen
Stadterneuerung „Östlicher Altstadttrand“

Bausteine zur Stadtentwicklung



22



Tübingen
Universitätsstadt

Impressum

Mai 2014

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Bearbeitung: Thomas Wirth (STEG)
Isabel Waldner (STEG)
Ina Marsteller (Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt Tübingen)

STEGStadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die **STEG**

Bildrechte: Universitätsstadt Tübingen, Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Steg Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart

Layout und Druck: Repostelle Hausdruckerei

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Abgrenzungsplan	4
Gebäudeabbrüche	
Mühlstraße 3	5
Pflegghofstraße 4/1, 6/1 und 8	6
Erschließungsmaßnahmen	
Neugestaltung der Mühlstraße	7
Sicherung und Verankerung der Stadtmauer	8
Treppenaufgang Schulberg	9
Fußwegeverbindung, Grünflächen und Stützmauern am Schulberg	10
Durchbruch und Treppenaufgang Tangente	11
Neugestaltung Hafengasse	12
Neugestaltung Pflegghofstraße	13
Neugestaltung Neue Straße	14
Private Einzelmaßnahmen	
Metzgergasse 37	15
Lustnauer Tor 5	16
Pflegghofstraße 3	17
Pflegghofstraße 6	18
Pflegghofstraße 10	19
Pflegghofstraße 11	20
Wilhelmstraße 3	21
Mühlstraße 12	22
Mühlstraße 14	23
Neue Straße 2	24
Neue Straße 7	25
Hafengasse 3 – 5	26
Kosten	
Sanierungsförderung	27
Weitere Maßnahmen	
Ausblick Germaneneck	28
Ausblick Umfeld Museum	29
Ausblick Neue Straße und Ausblick Pflegghofstraße	30
Ausblick Technisches Rathaus	31

Vorwort

Liebe Stadträtinnen und Stadträte, liebe Tübinger Bürgerinnen und Bürger,

Seit dem Jahr 2008 verfolgt die Universitätsstadt Tübingen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ die nachhaltige Stärkung der Individualität und Attraktivität des Gebietes „Östlicher Altstadtrand“ und damit eine Strukturverbesserung der Kernstadt. Das Sanierungsgebiet umfasst auf einer Gesamtfläche von ca. 5,06 ha wesentliche Funktionsbereiche der Altstadt. Aus diesem Grund steht eine Aufwertung in Bezug auf die Grundfunktionen Versorgung, Wohnen und Gewerbe im Fokus der von Bund, Land und Stadt geförderten Erneuerungsmaßnahmen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Projekt an der Pflughofstraße zu, in dessen Rahmen neue und den heutigen Kundenwünschen entsprechende Einzelhandelsflächen entstanden sind.

Die Aufwertung der Randbereiche der Altstadt und die funktionale und gestalterische Verbesserung der Zugänge zur Altstadt tragen entscheidend zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Anziehungskraft der Altstadtbereiche bei. Hierbei stellt die Sanierung der Mühlstraße als wichtiges Verbindungselement im Bereich der Altstadt einen ersten wichtigen Impuls zur Stabilisierung dieses Bereiches der Altstadt dar. Hierzu gehört auch die Inwertsetzung der Fläche im Bereich des Schulberges oberhalb der Mühlstraße durch die Herstellung einer neuen Fußwegeverbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Ende der Mühlstraße sowie die Schaffung eines neuen Platzbereiches mit Aussicht auf große Teile unserer liebens- und lebenswerten Universitätsstadt.

Durch die bisher erfolgten Maßnahmen konnten starke Entwicklungsimpulse gegeben werden, um in naher Zukunft auch den Anforderungen einer attraktiven Geschäftslage gerecht zu werden.

Der Erfolg der Stadterneuerungsmaßnahme mit den bisher umgesetzten Projekten ist das Ergebnis einer kontinuierlichen kooperativen Zusammenarbeit aller an der Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen beteiligten Personen und Institutionen, den Grundstückseigentümern, den verantwortlichen Entscheidungsträgern und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort.

Insgesamt konnten bisher 13 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. (wird nachgereicht) Euro begleitet und mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln unterstützt werden.

Den Stadterneuerungsmaßnahmen in Tübingen und der damit verbundenen finanziellen Unterstützung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg kommt deshalb bei der Stabilisierung und Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Gewerbesituation eine herausragende Bedeutung zu.

Während der noch andauernden Laufzeit der Stadterneuerungsmaßnahme steht die Realisierung weiterer Projekte an, die ebenfalls zu einer nachhaltigen Aufwertung und attraktiven Gestaltung unserer Tübinger Altstadt beitragen werden.

Allen Beteiligten wünsche ich eine weiterhin erfolgreiche Umsetzung der noch ausstehenden Sanierungsziele.

Ihr



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Gebäudeabbruch Mühlstraße 3

Das Grundstück wurde durch die Universitätsstadt Tübingen von der GWG erworben und das aufstehende Gebäude, welches nicht mehr zukunftsorientiert nutzbar war, abgebrochen. Damit entstand eine optische Öffnung des Straßenraumes, so dass der Übergang in die Altstadt von der Neckarbrücke her kommend eine wesentliche Aufwertung erfahren hat.

In der Folge des Abbruchs waren am Nachbargebäude Mühlstraße 1 Abbruchfolgearbeiten durchzuführen.

Der entstandene Freiraum wurde durch eine attraktive Platzgestaltung und Bepflanzung in das Stadtbild integriert und wertet dies nun zusätzlich auf. Mit der Beseitigung der räumlich beengten Situation ist Raum entstanden, der für die Herstellung des Treppenaufgangs zum Schulberg und der Fußwegeverbindung oberhalb der Stadtmauer genutzt werden konnte.



Gebäudeabbrüche Pflegelhofstraße 4/1, 6/1 und 8



Die extreme Kleinteiligkeit des Einzelhandels in der Altstadt stellt ein strukturelles Problem dar, da ausreichend große Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsmagneten nicht vorhanden sind. Im Rahmen der umfassenden Neuordnung des Quartiers Pflegelhofstraße 4 bis 8 wurden daher die Gebäude Pflegelhofstraße 4/1 (Nebengebäude), 6/1 (Nebengebäude) und 8 abgebrochen und durch attraktive Neubauten ersetzt.

Neugestaltung der Mülhstraße

Von zentraler Bedeutung zur Stabilisierung des Einzelhandels in der östlichen Altstadt war die Umgestaltung und Aufwertung der Mülhstraße. Sie war teilweise durch eher nachrangige Nutzungsmuster charakterisiert (Spielothek, Internetcafé, Waschsalon etc.), die sich in Folge der fehlenden Aufenthaltsqualität dort angesiedelt hatten.

Der ehemals unattraktive Straßenraum mit schmalen, häufig von geparkten Fahrzeugen zusätzlich eingeengtem Gehweg, wurde so umgestaltet, dass er zum Flanieren einlädt. So wird heute für den Rad- und Fußverkehr ausreichend Raum zur Verfügung gestellt.



Sicherung und Verankerung der Stadtmauer

Vor der Neugestaltung der Mülhstraße musste die historische Stadtmauer als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mittels Sicherungsanker im Schulberg rückverankert und in ihrem Bestand gesichert werden.



Treppenaufgang Schulberg

Zur Anbindung des Fußweges oberhalb der Stadtmauer wurde am südlichen Ende der Mühlstraße, an Stelle des abgebrochenen Gebäudes Mühlstraße 3, eine Treppenanlage geschaffen.

Vorangegangen waren verschiedene Überlegungen bis hin zu Planungsvarianten für die Errichtung einer Brückenverbindung über die Mühlstraße hinweg zum Österberg.



Fußwegeverbindung, Grünflächen und Stützmauern am Schulberg

Oberhalb der Mühlstraße sollte eine neue Erholungsfläche entstehen, durch die die Schulberggärten für die Tübinger Bewohner und die Gäste zugänglich werden.

Zur Sicherung des Hanges war eine umfassende Sanierung der bestehenden Stützmauern notwendig. Ebenso musste die historische Stadtmauer in diesem Bereich ertüchtigt werden. Die neu angelegte Wegeverbindung mit ihren beiden Zugängen über Treppenanlagen erschließt heute den bisher unzugänglichen Bereich des Schulberghanges und sorgt über den Durchgang zwischen den Gebäuden Pflughofstraße 4/2 und 6 für eine direkte Anbindung an die Pflughofstraße und die zentralen Lagen der Altstadt.



Durchbruch und Treppenaufgang Tangente

Im Bereich der Südostecke des Gebäudes Pflegehofstraße 10 konnte unter Mitwirkung des Eigentümers ein Durchgang hergestellt werden, der über eine Treppenanlage den nördlichen Zugang zur Wegeverbindung am Schulberg ermöglicht.

Am Gebäude selbst waren umfangreiche Folgearbeiten wie Änderung des Bierabwurfs und einer Innentreppe durchzuführen.



Neugestaltung Hafengasse

Die Hafengasse stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Mühlstraße, der neu entstandenen Fußwegeverbindung über den Schulberg zur Pflughofstraße und der angrenzenden Geschäftslagen in der Altstadt dar.

Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes erfolgte nach dem Bodenbelagskonzept für die Altstadt. Hierzu gehört die Aufhebung des Höhenversatzes und damit der Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn sowie der Einsatz eines gut begehbaren Pflasterbelages.

Die Maßnahmen haben zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes beigetragen und so konnte die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich wesentlich erhöht werden.



Neugestaltung Pflegelhofstraße

Veranlasst durch den Abbruch und die Neubebauung des Gebäudes Pflegelhofstraße 8 sowie die Erneuerungsmaßnahme Pflegelhofstraße 6 wurde das nördliche Ende der Pflegelhofstraße mit Fernwärmeanschlüssen versorgt.

In der Folge wurde dieser, ehemals in besonders schlechtem Zustand befindliche Abschnitt der Pflegelhofstraße, einer Neugestaltung unterzogen. Auch in diesem Bereich wurde, wie bereits schon in der Hafengasse, das Bodenbelagskonzept für die Altstadt umgesetzt.



Neugestaltung Neue Straße

Nach der gelungenen Aufwertung der Hafengasse erfolgte die konsequente Fortsetzung der Gestaltungsmaßnahmen in der Neuen Straße.

Sowohl im nördlichen Abschnitt zwischen Holzmarkt und Hafengasse sowie im südlichen Abschnitt, zwischen Alte Post und Nonnenhaus wurde mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum die Einrichtung einer Fußgängerzone möglich.

Die Baumaßnahmen für den ersten und zweiten Bauabschnitt sind abgeschlossen. Die förder-technische Abrechnung steht noch aus.



Metzgergasse 37



Das Gebäude Metzgergasse 37 wurde umfassend erneuert und so einer Wiedernutzung zugeführt. Eine wesentliche Maßnahme bestand in der Anhebung des Daches und der Errichtung von Gauben, um die Dachgeschossfläche nutzbar zu machen.

Auch in den übrigen Geschossen wurden umfangreiche Grundrissänderungen vorgenommen. Weiterhin wurden die komplette Gebäudetechnik sowie sämtliche Fenster und Türen erneuert, Außen-, Innenputz- und Bodenbelags- sowie Sanitärarbeiten durchgeführt.

Am Lustnauer Tor 5



Die umfassende Erneuerung des Gebäudes Am Lustnauer Tor 5 umfasste im Ladenbereich die komplette Erneuerung der veralteten Installationen, der Schaufenster- und Türanlage. Außerdem wurde die Fassade gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Das Dach wurde neu eingedeckt und in diesem Zuge Maßnahmen zur Wärmedämmung durchgeführt.

Im Bereich der Haustechnik wurde eine Zentralheizungsanlage mit Anschluss an das Fernwärmenetz eingebaut sowie das Installationsnetz grundlegend erneuert.

Pflegehofstraße 3



Die Erneuerungsmaßnahmen an dem Gebäude umfassten im Wesentlichen die Aufwertung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss.

Hierzu wurden die vorhandenen Grundrisse optimiert sowie eine interne Verbindung zwischen den beiden Ebenen geschaffen. Außerdem wurden die Räumlichkeiten mit einer neuen Heizung versehen und mit der für den Betrieb eines Hairstylisten notwendigen Infrastruktur ausgestattet.

Pflughofstraße 6



Das gesamte Gebäude wurde umfassend modernisiert und Instand gesetzt. Im Erdgeschoss wurden in Verbindung mit dem Nachbargebäude Pflughofstraße 8 großzügige Einzelhandelsflächen geschaffen.

Die wesentlichsten Einzelmaßnahmen im Außenbereich waren die komplette Erneuerung des Daches einschließlich Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster und das Anbringen eines Vollwärmeschutzes. Im Innenbereich wurden die erwähnten Grundrissänderungen durchgeführt sowie die gesamte Haustechnik erneuert.

Pflughofstraße 10



Ausgehend von den erforderlichen baulichen Änderungen zur Schaffung des Durchgangs zur Treppenanlage als Anschluss an die Fußwegeverbindung zum Schulberg wurde der Gastraum der ehemaligen Spielothek auf dem Niveau der Mühlstraße einschließlich der Nebenanlagen komplett erneuert.

In den Obergeschossen wurden moderne, heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werdende Wohnungen, durch umfassende Modernisierung geschaffen.

Pflughofstraße 11



Die ehemaligen Gewerberäume im Erdgeschoss wurden zu privaten Büroräumen umgenutzt. Die in den Obergeschossen befindliche Wohnung wurde neuzeitlichem Standard entsprechend ausgebaut. Im Außenbereich wurden die Fenster erneuert und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Wilhelmstraße 3



Der Schwerpunkt der Baumaßnahmen lag bei diesem Gebäude in der Sanierung des Daches einschließlich Wärmedämmung und der Instandsetzung der historisch bedeutsamen Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes.

In diesem Zusammenhang wurden einzelne Fenster denkmalgerecht saniert bzw. ausgetauscht, so dass das historische Erscheinungsbild des Gebäudes wieder hergestellt werden konnte.

In der Folge waren Flaschnerarbeiten in größerem Umfang durchzuführen. Außerdem wurden umfangreiche Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.

Mülhstraße 12



Bei diesem Gebäude wurden vorwiegend die nicht denkmalgerecht ausgeführten Umbauten im Bereich der Schaufensteranlagen zurückgebaut und die beiden Ladenflächen mit modernen Schaufensteranlagen ausgestattet.

Mülhstraße 14



An dem Gebäude wurde eine komplette Dach- und Fassadenerneuerung vorgenommen. Dabei konnten die Fensteröffnungen der linken Ladeneinheit wieder in den ursprünglichen Zustand zurück versetzt und mit einer modernen Schaufensteranlage versehen werden. Im Innenbereich wurden Heizungsbau- und Elektroarbeiten durchgeführt.

Neue Straße 2



Wesentliches Ziel der Baumaßnahme war die Neugliederung der Schaufensteröffnungen und die Verbesserung der Hauseingangssituation.

Die Straßenfassade wurde gedämmt sowie neue Fenster entsprechend den Vorgaben der Stadtbildsatzung mit Fensterbekleidungen und Fensterläden eingebaut. Zur energetischen Verbesserung wurde die Decke über dem Spitzboden gedämmt.

Neue Straße 7



Der Schwerpunkt der durchgeführten Baumaßnahmen lag einerseits in der umfassenden Aufwertung der Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie andererseits in der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle.

Im Erdgeschoss wurde das Fassadenbild geöffnet, so dass moderne, den Vorgaben der Stadtbildsatzung entsprechende Schaufenster geschaffen werden konnten. Außerdem fanden umfangreiche Grundrissverbesserungen statt. Die Fassade wurde mit einer druckunempfindlichen Wärmedämmung versehen. In den darüber liegenden Geschossen wurden die Fenster umfassend ersetzt. Das Dach des Gebäudes wurde um weitere Dachaufbauten zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung und damit zur Aufwertung der Wohnqualität ergänzt.

Hafengasse 3 – 5



Ziel der Maßnahme war vorwiegend die Verbesserung der Erschließung der Ladenflächen und Wohnungen. Hierzu wurde der Anbau des Treppenturms aus den 70er Jahren zurückgebaut, so dass lediglich der Fahrstuhlschacht erhalten geblieben ist. Dieser wurde ertüchtigt, so dass nun auch beide Dachgeschosse per Fahrstuhl erschlossen sind. An den Fahrstuhlschacht wurden aus einer leichten Konstruktion Stege angeschlossen, die an das historische Treppenhaus Hafengasse 3 anbinden sowie direkt in die Obergeschosse der Hafengasse 5 führen.

Der Zugang zur Hafengasse wurde geöffnet, so dass eine Passage zwischen Hafengasse und Lange Gasse entstand.

Sanierungsförderung

Im Sanierungsgebiet steht ein über die Städtebauförderung bewilligter Gesamtförderrahmen in Höhe von 6.500.000 Euro zur Verfügung:

davon entfallen auf Bundes- und Landesfinanzhilfen	3.900.000 Euro
auf Eigenmittel der Universitätsstadt Tübingen	2.600.000 Euro

Der Anteil der Finanzhilfen von Bund und Land beträgt 60 Prozent, so dass als Eigenanteil zur Finanzierung der Stadterneuerungsmaßnahme 40 Prozent bei der Universitätsstadt Tübingen verbleiben.

Bisher wurden von den 6,5 Mio. Euro Förderrahmen 4,37 Mio. Euro für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) ausgegeben. Der Eigenanteil der Stadt beträgt daran 1,75 Mio. Euro.

Mit Umsetzung der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen fallen jedoch regelmäßig auch Kosten an, die nicht förderfähig sind. Dazu zählen im Wesentlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen jenseits der Förderobergrenze von 150 Euro/m². Unter Berücksichtigung auch dieser nicht zuwendungsfähigen Kosten belaufen sich die bisherigen öffentlichen Gesamtausgaben für Bund, Land und Stadt auf ca. 5,6 Mio. Euro. Der städtische Anteil beläuft sich auf ca. 3 Mio. Euro.

In mehreren anerkannten Studien wurde wiederholt nachgewiesen, dass ein Fördereuro in einem Sanierungsgebiet bis zum 8-fachen private Investitionen nach sich zieht. In Tübingen ist jedoch der Anteil an Maßnahmen im öffentlichen Raum sehr hoch und damit dieser Effekt nicht in gleicher Weise erzielbar. Dennoch kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Größenordnung von rund 10 – 20 Mio. Euro an privaten Mitteln in diesem Bereich investiert wurde.

Ausblick Germaneneck



Der stark frequentierte südliche Eingang zur Mühlstraße wird durch eine Bebauung geprägt, die dem Standort insgesamt nicht gerecht wird. Dies betrifft sowohl die unmaßstäblichen Privatgebäude, als auch den Treppenturm des Aufgangs zum Österberg. Sämtliche Gebäude befinden sich in einem schlechten Allgemeinzustand und sollten durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Ebenfalls in schlechtem Zustand befindet sich die weiter folgende Wegeverbindung zum Österberg. Diese wird insgesamt erneuert und als Fußwegeverbindung aufgewertet.

Ausblick Umfeld Museum



Quelle: Google maps

Im Bereich nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 (Museum) befinden sich mehrere kleinteilige Gebäude. Die hier vorhandenen Behelfsbauten entsprechen nicht den stadträumlichen und gestalterischen Anforderungen.

Eine Neuordnung dieses Bereiches unter Einbeziehung einer Neubebauung sowie eine umfassende Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen wird angestrebt.

Ausblick Neue Straße



Nach der gelungenen Aufwertung der Hafengasse und der bereits abgeschlossenen Bauabschnitte in der Neuen Straße sollen als nächste Abschnitte der Bereich zwischen dem Lustnauer Tor und der Hafengasse als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden. Dabei soll das bisher umgesetzte Bodenbelagskonzept auch in diesen Bereichen fortgesetzt werden.

Ausblick Pflughofstraße



Nach erfolgter Umgestaltung eines ersten Teilbereiches in der Pflughofstraße, im Anschluss an die Hafengasse, soll als weiterer Bauabschnitt die Pflughofstraße bis zum Schulberg nach gleichem Gestaltungsprinzip umgestaltet und damit insgesamt aufgewertet werden.

Ausblick Technisches Rathaus



Das Technische Rathaus der Universitätsstadt Tübingen zeigt sowohl in baulich-energetischer Hinsicht als auch funktional erheblichen Sanierungsbedarf. Nach einem europaweit ausgeschriebenen Wettbewerbsverfahren geht es nun darum, die weiteren vorbereitenden Entscheidungen zu treffen und die bauliche Realisierung zu beginnen.

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtbaubericht, 1995
3. Vorträge über Grundlagen des Verkehrs, 1995
4. Verkehrsforum Tübingen, 1996
5. Zentren- und Märktekonzept, 1999
6. Ortsbildsatzungen Lustnau, Hagelloch, 2000
7. Bevölkerungsentwicklung und Flächenausweisung, 2000
8. Gewerbe, 2000
9. Innerörtliche Baulandpotenziale, 2000
10. Städtebaulicher Rahmenplan Weststadt, 2000
11. Workshop zum Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, 2001
12. Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung/
Grundlagen für den Leitlinienprozess, 2001
13. Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide
Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan, 2003
14. Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung, 2003
15. Planungswerkstatt Nordstadt, 2004
16. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, 2004
17. Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen, 2004
18. Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau, 2005
19. Städtebaulicher Rahmenplan Hagelloch, 2005
20. Eco City, 2006
21. Workshop, Weilheimer Wiesen, 2006
22. Stadterneuerung „Östlicher Altstadtrand



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ wird durch Finanzhilfen der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden unterstützt.



Baden-Württemberg

Sie wird mit Mitteln des Programmes Stadtumbau West (SUW) gefördert.