

Anlage 1 zur Vorlage 217/2021

Inhaltliche Eckpunkte städtebaulicher Wettbewerb „Quartier Mühlbachäcker“

1.0 Anlass und Ziel

Im Südwesten der Universitätsstadt Tübingen stehen in den kommenden Jahren und im kommenden Jahrzehnt große städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen an. Neben der Entwicklung des 15 ha großen Entwicklungsgebietes Saiben als gemischtes Quartier mit starken Freiraumvernetzungen am Ende des Jahrzehnts sind die Umsetzung der Regional-Stadtbahn, die Realisierung von Radschnellverbindungen ins Umland genauso relevant wie die Stärkung des Sport- und Freizeitlandes entlang des Neckars mit einem neuen Südbad. Eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung des ca. 25ha großen Behörden-Quartiers „Mühlbachäcker“ ist dabei ein zentrales Projekt und von großer Bedeutung für die Gesamtstadt.

Die Universitätsstadt Tübingen plant hier in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg als größten Grundstückseigentümer im Quartier die Weiterentwicklung des heutigen Behördenzentrum Mühlbachäcker in einen gemischten, verdichteten Stadtteil. Einrichtungen des Landes sollen erweitert und zusätzlich angesiedelt, sowie Wohnraum für Studierende und Landesbedienstete geschaffen werden. Hierdurch besteht die Chance auch Grundstücke des privaten Eigentümers S&K Immobilien (heutiges DHL-Gelände) sowie städtische Grundstücke, ein landeseigenes Grundstück welches die Vonovia als Erbbaurechtsnehmerin besitzt und ein Grundstück der Telekom in ein integriertes Gesamtentwicklungskonzept einzubeziehen und hier weitere Nutzungsbausteine für Wohnen, Nahversorgung, Gewerbeansiedlung sowie für soziale Infrastruktur zu platzieren. Über diese Bausteine kann ein engräumig nutzungsgemischtes Quartier realisiert werden.

Um dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, lobt die Universitätsstadt Tübingen in Kooperation mit Vermögen und Bau und S&K Immobilien einen städtebaulichen Wettbewerb aus.

1.1 Bestandssituation Plangebiet

Das Plangebiet gliedert sich heute wie folgt: Südlich der das das Plangebiet im Norden begrenzenden Bundesstraße ist hier ein sanierungsbedürftiges, zweigeschossiges Parkhaus sowie eine erdgeschossige Parkierungsanlage für das Behördenzentrum angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die Mühlbachäcker Straße bzw. Wilhelm-Keil-Straße. Benachbart hat die Agentur für Arbeit ihre Tübinger Zentrale.

Der mittlere Bereich unterliegt einer intensiven Behördennutzung, die sich entlang des parkartig eingebetteten Mühlbachs erstreckt. Hier findet sich das Landratsamt Tübingen, das Regierungspräsidium Tübingen, das Polizeipräsidium Reutlingen und das Polizeirevier Tübingen. Neben den Behörden sind weitere Bausteine wie die Zentrale der Kreissparkasse mit Veranstaltungssaal, eine Erstaufnahmeeinrichtung in Containerbauweise, ein Studentenwohnheim und ein Bürokomplex im Eigentum der einer Versorgungsanstalt für Ärzte angesiedelt. Die Haupteinschließung des Individualverkehrs erfolgt über die Wilhelm-Keil-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße, die jeweils als Stichstraßen enden.

Östlich der Konrad-Adenauer-Straße sind Wiesenflächen in Kombination mit teilweise temporären Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge der Polizei sowie Behördenmitarbeiter_innen vorzufinden. Zudem liegt hier die Trafostation der Stadtwerke für das Regierungspräsidium und die Polizeieinheiten.

Weiter östlich grenzen sowohl kleinteilige Wohnbebauung als auch Mehrfamilienhausbebauung, Dienstleistungen sowie Gewerbe an das Plangebiet.

Im Süden der Projektfläche schließt das Deutsche Post DHL Betriebsgelände an die Grünfläche in Verlängerung der sog. „Himmelswerktrasse“ und einer weiteren kleinteiligen Wohnbebauung an.

Die „Himmelswerktrasse“ ist ein vorhandener Grünzug, der eine Ost-West- Grünvernetzung zwischen Mühlbach und Steinlach und in Verlängerung bis zur Hechinger Straße herstellt.

Die fußläufige Anbindung an die Sport- und Freizeitnutzungen und den Neckar erfolgt aktuell über eine Fußgängerbrücke nördlich des Landratsamts, die Anbindung an die Innenstadt über das Südstadtquartier/Schellingstraße und die Steinlachunterführung. Die Anbindung mit dem Rad ist außer über die Fußgängerbrücke in gleicher Weise möglich. Die B 28- Brücke ist gleichfalls für Fuß- und Radverkehr nutzbar hat aber deutlich untergeordnete Bedeutung.

2.1 Vorgesehene Aufgabenstellung

Übergeordnetes Ziel ist es, für das Areal Mühlbachacker ein zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Entwicklungskonzept zu erhalten. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sollen genutzt werden. Dabei sind einerseits die vorhandenen freiräumlichen wie baulichen Qualitäten respektvoll weiterzuentwickeln, andererseits ist ein Konzept vorzulegen, dass in Teilen noch nutzungsoffene, gemischte, urbane und untergliederbare Quartiersstrukturen entwickelt. Das gesuchte städtebauliche Konzept soll eine eigenständige Identität des Quartiers im Sinne der Tübinger Quartiersentwicklungen schaffen.

Mit seiner Nähe zur Innenstadt und zu den Behörden am Mühlbach soll das Viertel eine angemessene Dichte aufweisen, die vergleichbar mit den Quartieren „Alte Weberei“ und dem „Mühlenviertel“ angedacht ist. Hiermit könnten in den Mühlbachäckern ca. 1.500 Einwohner zusätzlich Wohnraum finden und 1.200 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Um die Flexibilität des Entwurfs über den Zeitraum der sicherlich über ein Jahrzehnt einnehmenden Entwicklung sicherzustellen, sollte die grundlegende Stadt- und Gebäudestruktur auch für Anpassungen robust angelegt werden. Die differenzierten Anforderungen an programmatische Nutzungsbausteine der Stadt Tübingen, dem Land und S&K sollen weitgehend unabhängig voneinander auf den jeweiligen Grundstücken umsetzbar sein. Eine die Flurstücke übergreifende Entwicklung ist aus Sicht der Eigentümer aber grundsätzlich möglich, wenn sich hierdurch relevante städtebauliche Optionen eröffnen, die ansonsten nicht realisierbar wären.

Wo eine sehr kleingliedrige und auch horizontale Nutzungsmischung auf den städtischen Grundstücken und denen der Fa. S&K Immobilien möglich ist, so wünscht das Land eine nachbarschaftliche Mischung der von ihr zu realisierenden Nutzungen Büro/Dienstleistung und Wohnen in jeweils eigenständigen Gebäudestrukturen. Ergänzende belebende Erdgeschossnutzungen können an einigen ausgewählten zentralen Orten und Wegebeziehungen aber zusätzlich vorgesehen werden.

Die vorhandene hohe Freiraumqualität soll weiterentwickelt sowie in den zu überplanenden Bereichen eine quantitativ und qualitativ hochwertige Freiraumstruktur entstehen, die neben hohen Aufenthalts- und ökologischen Qualitäten auch Wegebeziehungen für den Rad- und Fußverkehr herstellt. Von den Entwürfen wird darüber hinaus ein zukunftsfähiges und an den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Tübingen ausgerichtetes Erschließungskonzept erwartet.

2.2 Grundsätze Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Wettbewerbsentwürfe sollen die klimapolitischen Zielsetzungen des Landes sowie die Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats, insbesondere das „Klimaschutzkonzept 2030“ sowie das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ zur Grundlage machen. Bereits im Städtebau sollen damit energetisch und wirtschaftlich sinnvolle Bauweisen vorgedacht werden sowie Klimaanpassungsstrategien auf Quartiersebene (z. B. Umgang mit Hitze und Trockenheit oder Starkregen) vorgeschlagen werden.

2.3 Grundlegende Programmanforderungen

Die Plausibilität der Programmanforderung wurde in einer Machbarkeitsuntersuchung überprüft. Es kann abgeschätzt werden, dass ausreichend Erschließungs- und Freiräume für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung bei Umsetzung dieser Programmanforderungen realisierbar sind. Sofern die Entwürfe unter Wahrung der funktionalen wie (frei)räumlichen Qualitäten das nachfolgend dargestellte Bauprogramm maßvoll überschreiten wird dies von den Eigentümern Land, Stadt und S&K grundsätzlich begrüßt.

2.3.1 Grundstücke Land

Seit Mitte der 1960er Jahre wurde das Gebiet Mühlbachäcker als Standort für Landesbehörden geplant und sukzessive entlang des Mühlbachs aufgesiedelt. Diese Entwicklung soll fortgeführt werden. Für die kurzfristige bis mittelfristige Entwicklung stehen die Grundstücke 1660, 1660/2 zur Verfügung, für die mittel bis langfristige Entwicklungen die Grundstücke 252, 256/1, 250/1, 250/2, 247/4.

Die Bruttogeschossflächen der zu entwickelnden Behördenbausteine für das Land beträgt 45.000 qm. Für zwei Nutzungsbausteine, dem Neubau der Staatsanwaltschaft sowie des Katastrophenschutzes mit Gesamtflächen von zusammen 8.000qm BGF bestehen bereits konkrete Projektentwicklungsaufträge, so dass diese auf bestehendem Planungsrecht bereits in Nachbarschaft zu Regierungspräsidium und Polizei platziert wurden (siehe auch Plananlage Strukturplan). Als Aufgabe für den Wettbewerb werden 37.000 qm Behördenflächen vorzusehen sein.

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, neben den Behördennutzungen, für Studierende und Beschäftigte des Landes in den kommenden Jahren weiteren bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. In den Mühlbachäckern hat das Land Grundstücke im Eigentum, um Wohnungsbau anzubieten. Zudem wird bei der Umsetzung der Rahmenplanung des Universitätsklinikums Tübingen auf dem Schnarrenberg dort Wohnraum für Pflegekräfte entfallen, der in den Mühlbachäckern ersetzt werden soll.

Die Bruttogeschossflächen der zu entwickelnden Wohnungsbausteine für das Land beträgt 42.000 qm. 17.000qm BGF ist dabei für Studierende, 12.000qm BGF für einzelne Pflegekräfte und 13.000qm für Familien in Landesdienst vorzusehen. Dies bedeutet Wohnraum für ca. 850 Einwohner_innen.

2.3.2 Grundstück DHL-Gelände

Das Grundstück 1660/3 wurde mit dem Ziel einer längerfristigen Entwicklung durch einen Projektentwickler bereits vor mehreren Jahren von der Post AG erworben. Die DHL wird den Standort 2028 verlassen. Die Eigentümer haben ein Interesse an der Entwicklung eines urbanen Ortes, der neben Wohnen auch einen Nahversorger- das aktuelle Nahversorgungskonzept sieht für den Teilraum Derendingen den Bedarf eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 2000qm

sowie weitere ergänzende Erdgeschoss-Nutzungen aufweist. Es ist eine horizontale Nutzungsmischung möglich und angestrebt. Es wurde mit den Eigentümern vereinbart, dass die Entwicklung im Kontext mit dem gesamten Quartier erfolgen soll. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

2.3.3 Grundstücke Stadt Tübingen

Die städtischen Grundstücke 1684/1 (Brühlstraße 4, überbaut mit einem 2-Familienhaus), das Flurstück 1693 (derzeitig Parkplatznutzung in Nutzung Fa. Walter) sowie das derzeit landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1645 im Bereich der Himmelwerkstrasse sollen in eine Entwicklung einbezogen werden.

Ein Teil der möglichen Entwicklungsflächen soll für 11.000qm Wohnen vorgesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese z.T. bereits zeitnah mögliche Entwicklung nach den Grundsätzen der Tübinger Quartiersentwicklung erfolgt und das Programm „Fairer Wohnen“ angewendet wird.

Für die Weiterentwicklung eines in Tübingen ansässigen Technologieunternehmens werden zusammenhängende Flächen von mindestens 7.000qm BGF für Büros und Werkstatt/Labor benötigt. Diese sollen nach Möglichkeit zeitnah zur Verfügung stehen.

Belebende ergänzende Erdgeschossnutzungen sollen in zentralen Bereichen und Wegebeziehungen ergänzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

2.3.4 Grundstück Vonovia

Die Vonovia ist Erbbaurechtsnehmerin des landeseigenen Flurstücks 239. Das Grundstück in Nutzung als Studierendenwohnen weist Entwicklungspotentiale auf. Im Entwurf soll überprüft werden wie im Bereich von Teilen der oberirdischen Stellplätze eine ergänzende Wohnbebauung in Richtung Mühlbach umgesetzt werden kann. Die Entwurfsverfasser können gleichfalls eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Grundstücks in Bauabschnitten untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Entwürfe für dieses Grundstück als Angebot an die Grundstücksbesitzerin zu verstehen sind und keine zwingend umzusetzenden Entwurfsbausteine enthalten sollen.

2.3.5 Grundstück Kreissparkasse

Die Kreissparkasse Tübingen unterhält in den Mühlbachäckern ihre zu Beginn der 2000er Jahre errichtete Zentrale. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurden Überlegungen für eine Erweiterung um ca. 5.000 qm BGF angestellt. Die KSK hat nun kurz bis mittelfristig Interesse an einem Ergänzungsbau. Im EG könnten Räume zur Geschäftskundenberatung angeordnet werden, darüber Büros für Mitarbeitende der KSK oder auch Mietbüros. Im Rahmen des Wettbewerbs soll überprüft werden, ob und wie die damaligen Überlegungen eines südwestlich der Zentrale angeordneten 7 geschossigen Erweiterungsbaus in die städtebauliche Gesamtentwicklung integriert werden kann. Damalige Zielsetzungen waren insbesondere eine solitärhafte Positionierung sowie die Öffnung des Grünraums am Mühlbach zur Wilhelm-Keilstraße.

2.3.6 Grundstück Telekom

Die Telekom betreibt auf ihrem Grundstück Derendinger Straße 86, Flurstück Nr. 1705/4 ihren zentralen Netzverteiler für die südlichen Stadtteile. Die Netzstation wird auch mittelfristig weiter erforderlich bleiben. Eine Abtretung von unbebauten Grundstücksteilen südlich des eingeschossigen

Gebäudes zur Realisierung einer Straßeninfrastruktur wurde von der Telekom bereits in Aussicht gestellt. Auf längere Sicht wird das Gebäude aber nicht mehr benötigt, so dass das Grundstück in Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden kann.

2.3.7 KITA

Im Bereich des Wettbewerbsgebietes ist eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 3 bis 4 Gruppen (750qm-950qm BGF vorzusehen). Die Einrichtung kann ggfs. integriert in Gebäude platziert werden. Sie bedarf einer ausreichenden und unmittelbar zugeordneten Nettoaußenspielfläche soll 400qm-600qm betragen. Außenfläche) die vom Gebäude zugänglich ist. Die Kita wird voraussichtlich erst mittel bis langfristig erforderlich werden.

2.3.8 Weitere Grundstücke innerhalb des Wettbewerbsgebietes

Nördlich des Grundstücks des Studierendenwohnheims der Vonovia befinden sich vier landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Privatbesitz (246/1; 246/2; 248/1; 249). Diese sollen in die städtebauliche Entwicklung mit einbezogen werden. Eine liegenschaftliche Neuordnung ist im weiteren Prozess beabsichtigt.

Teile der sehr großen Gartenflächen des Einfamilienhausgrundstück Brühlstraße 9 (FSt. Nr. 1691+1692) können in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden, stehen jedoch nur ggf. für eine Entwicklung zur Verfügung.

2.3.9 Funktionsmischung

Die Gebietsentwicklung zielt auf eine lebendige nachbarschaftliche Mischung von Behörden- und Wohnnutzungen sowie weiterer kleinteiliger gewerblicher und/oder gemeinschaftlicher Raumangebote. Die Wettbewerbsteilnehmer werden aufgefordert überzeugende robuste städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die gleichermaßen die funktionalen und zeitlich flexiblen Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Nutzer berücksichtigen, sowie neue Synergien und Nutzungsnachbarschaften ermöglichen.

Zugunsten dieser angestrebten Lebendigkeit ist in Erdgeschosszonen ausgewählter Bereiche die Integration von kleinteiligen, gewerblichen Flächen für Drittnutzer vorzusehen. Hier wird insbesondere an belebende Nutzungen wie Gastronomie oder Café sowie Bäckerei, Kiosk oder kleiner Einzelhandel gedacht.

2.3.10 Städtebauliche Dichte und Urbanität

Die baulichen Übergänge zum Bestand sollen dabei sowohl unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe als auch Körnung ortsbildverträglich ausgebildet werden. Unter Berücksichtigung der Dichten der vorhandenen Bebauung in den Mühlbachäckern und der angrenzenden Umgebungsbebauung soll eine bedarfsgerechte und städtebaulich angemessene Grundstücksausnutzung möglich sein. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an die gewählte Gebäudetypologie anpassen und sich städtebaulich verträglich in den unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand einfügen. Eine Geschossigkeit soll dabei nicht vorgegeben werden, Vorgaben zu Dachformen sollen nicht gemacht werden.

Für die neuen baulichen Ergänzungen wird erwartet, dass situativ sehr unterschiedliche bauliche Dichten zu angemessenen Antworten führen. Daher werden den Wettbewerbsteilnehmern keine Vorgaben zu maximalen baulichen Dichten gemacht. Die Quartiere „Alte Weberei“ und „Mühlenviertel“ können als Maßstabsetzung herangezogen werden. Zusätzlich wird vorausgesetzt,

dass die städtebaulichen Strukturen gute Verknüpfungsvoraussetzungen zum zukünftigen Quartier „Saiben“ formuliert.

2.3.11 Erschließung

Für den städtebaulichen Wettbewerb wurden die verkehrlichen Planungsgrundlagen und Planungsbedingungen erarbeitet. Dies beinhalten Aussagen zum Verkehrsablauf und zur Leistungsfähigkeit des Verkehrs an relevanten Punkten. Hierzu wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, eine verkehrstechnische/konzeptionelle Untersuchung und eine Machbarkeitsstudie zur Anbindung des Saibens durchzuführen. Ziele der Untersuchung waren die Abschätzung der künftigen Verkehre in den Mühlbachäckern und im Saiben sowie die Randbedingungen der Straßenfunktion/-gestaltung und der Anschlussknotenpunkte festzulegen. Eine Grobkonzeption zu Mobilitätsschnittstellen und der Parkhauserschließung wurde gleichfalls erarbeitet.

Dem Verkehrskonzept wurden die Ziele des beschlossenen Klimaschutzprogrammes zugrunde gelegt. Es sieht für die Stadt deutliche Verbesserungen für den Umweltverbund und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs vor.

Quartierserschließung Mühlbachäcker

Die Erschließung des Gebiets Mühlbachäcker soll mittelfristig weiterhin über die Konrad-Adenauer-Straße und die Wilhelm-Keil-Straße erfolgen. Die übergeordnete Kfz-Anbindung erfolgt über den Knotenpunkt Hegelstraße/Derendinger Straße.

Durch die Aufsiedlung der Mühlbachäcker und des Saibens wird von einem täglichen Quelle-Ziel-Mehrverkehr von rund 5.000 Kfz ausgegangen, dessen Großteil sich nach Osten und Westen orientiert und somit den Knotenpunkt an der Hegelstraße (B 28) zusätzlich belasten wird. Eine detailliertere Berechnung des Mehrverkehrs steht noch aus.

Im Norden der Mühlbachäcker wird das bestehende Parkhaus erneuert. Die Zufahrt von der Hegelstraße (B 28) aus Richtung des Tunnels sowie die Abfahrt in Richtung Reutlingen sollen über einen neuen direkten Anschluss erfolgen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Mühlbachäckerstraße bleibt weiter für die anderen Fahrtrichtungen bestehen.

Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die Aufsiedlung sowie die Veränderungen durch die neue Radbrücke West erfordern eine Umgestaltung des Knotenpunkts Hegelstraße. Durch den zusätzlichen Verkehr aus den Mühlbachäckern und dem Saiben bliebe der bestehende, vierarmige Knoten nicht mehr leistungsfähig. Die Verkehrsbeziehungen des Nordastes (Wilhelm-Keil-Straße) sollen künftig reduziert werden, so dass künftig nur noch aus Richtung Osten direkt in die Wilhelm-Keil-Straße rechts eingebogen werden kann, beziehungsweise von der Wilhelm-Keil-Straße nur noch rechts in Richtung Tunnel abgebogen werden kann. Die beiden Geradeaus-Beziehungen (Nord – Süd) werden nur sehr gering nachgefragt und sind auch mit einem Alternativfahrweg über die Mühlbachäckerstraße weiterhin möglich. Die Linkseinbieger aus Norden in Richtung Reutlingen werden künftig über den Rechtseinbieger aus Süden geführt.

Der stark frequentierte heutige Linksabbieger vom Tunnel kommend wird künftig über den freien Rechtsabbieger nach Süden geführt. Die Wegebeziehungen aus Derendingen/Mössingen und der Hegelstraße (B 28) bleiben unverändert. Die Einrichtung einer Busbeschleunigung zur weiteren Attraktivierung und Erhöhung der Zuverlässigkeit des Busverkehrs vom südlichen Arm auf den Knoten in Richtung ZOB wird geprüft.

Der Ortsbeirat Derendingen hatte vorgeschlagen eine Zufahrt in die Quartiere Mühlbachäcker und Saiben über den Knotenpunkt Derendinger Straße/Heinlenstraße/Raichbergstraße/Jurastraße

vorzusehen. Dieser Vorschlag wurde überprüft. Hierfür wäre jedoch eine Vollsignalisierung aller 5 Verkehrsarme sowie weit ausgreifende Aufweitungen des Kreuzungsbereichs erforderlich. Die Leistungsfähigkeit wäre dennoch nicht ausreichend gegeben. Zudem wäre so der Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße aufgrund der in diesem Bereich bereits ansetzenden Rampe erschwert. Ein Ringschluss von Wilhelm-Keil-Straße und Konrad-Adenauer-Straße soll im Zuge der Quartiersentwicklung vorgesehen werden.

Alternativ zu diesem Vorschlag kann aber eine weitere Anbindung zwischen dem Quartier Mühlbachäcker und der Derendinger Straße nördlich der grünen Himmelwerkstrasse auf unbebauten Teilen des Telekomgrundstücks vorgesehen werden. Ziel ist es mit dieser weiteren Quartierszufahrt den Verkehr aus und in das Gebiet Mühlbachäcker und Saiben aufzuteilen, damit der Knotenpunkt im Norden Konrad-Adenauer-Straße/Derendinger Straße/Albrechtstraße entlastet wird. So kann der Verkehr in Richtung Süden direkt abfließen.

Ein Ringschluss von Wilhelm-Keil-Straße und Konrad-Adenauer-Straße soll im Zuge der Quartiersentwicklung vorgesehen werden.

Querung Bahngleise und Zufahrt Saiben

Im Vorfeld wurden zwei Varianten zur Bahnquerung zwischen den Mühlbachäckern und dem Saiben im Zuge der Konrad-Adenauer-Straße untersucht: eine Unterführung und eine Brücke. Hierbei sind die Elektrifizierung sowie der zweigleisige Ausbau der auf einem Damm liegenden Zollern-Alb-Bahn zu berücksichtigen. Aufgrund des deutlich höheren zu überwindenden Höhenunterschiedes und der damit verbundenen Nachteile (Flächenverbrauch, Kosten) wurde die Brückenvariante ausgeschlossen. Für eine Unterführung wurden über eine Machbarkeitsstudie die geometrischen Randbedingungen überprüft, so dass den Wettbewerbsteilnehmern eine mögliche Lage und Gradienten zur Verfügung gestellt werden können. Ziel ist Herstellung einer gemeinsamen Unterführung für den motorisierten Verkehr mit einer lichten Mindesthöhe von 4,50 m sowie für Fuß- und Radverkehr von 2,50 m (anzustreben sind 3,00 m). In der erarbeiteten Musterlösung wurden die erforderlichen unterschiedlichen lichten Höhen für Straße und Nebenanlagen über zwei Ebenen (Fuß/Rad und Kfz) überprüft, um Barrierefreiheit auch ohne ergänzende Aufzüge zu realisieren. Dies ist im Wettbewerb zu überprüfen.

Radverkehrsnetz

Das heutige Radnetz im Bereich Mühlbachäcker wird von einer Radhaupttroute durchquert, diese führt von der Schellingstraße am bestehenden Parkhaus vorbei, quert die Mühlbachäckerstraße und knickt zwischen Landratsamt und Regierungspräsidium nach Westen ab. Von hier aus führt sie auf den westlichen Begleitweg neben der Wilhelm-Keil-Straße und wird nach Derendingen fortgeführt. Im gesamten heutigen Verlauf werden Rad- und Fußverkehr gemeinsam geführt. Heute nehmen Radfahrende die Gleisanlagen und die damit verbundene Umwegigkeit der Radverkehrsführung entlang der B 28 als massives Hindernis wahr. Durch die künftige Radbrücke West wird die Querung der Gleisanlagen und der Europastraße für Radfahrende deutlich verkürzt und attraktiver gestaltet. Es entsteht eine neue Radhauptverbindung zwischen der Wilhelm-Keil-Straße und der Derendinger Allee. Gleichzeitig entsteht in Kombination mit dem bestehenden Fuß- und Radtunnel durch den Schlossberg erstmalig eine durchgängige Nord-Süd-Route für Radfahrende, die eine direkte Anbindung der Gebiete südlich der Gleisanlagen – einschließlich des Planungsgebietes Mühlbachäcker – an den Innenstadtbereich und an den Bahnhof ermöglicht. Die Radbrücke West wird im Standard eines Radschnellwegs mit einer lichten Breite von 4,00 m hergestellt. In der nördlichen Wilhelm-Keil-Straße wird der Radschnellweg als Radfahrstreifen bis zum Knoten Mühlbachäckerstraße geführt. Ab hier soll er als Fahrradstraße in der Wilhelm-Keil-Straße fortgesetzt werden. Die weiterführende Trasse ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen und kann erst nach dem Wettbewerb festgelegt werden. Die Bahn soll entweder im südlichen Bereich des

Landratsamtes oder an der Querung zum Saiben gequert werden. Der Ausbau soll durchgängig mit einer lichten Breite von mindestens 5,80 m (getrennter Geh- und Radweg) erfolgen, um mindestens den Standard einer Radvorrangroute zu erreichen. Im Falle eines Radschnellweges müssten 6,80 m vorgesehen werden.

Für die Straßenquerschnitte Mühlbachäckerstraße, mittlere und südliche Konrad-Adenauer-Straße sowie der Planstraße in Fortführung der Himmelwerktrasse ist eine attraktive Radinfrastruktur (separierter 2-Richtungsradweg, Radfahrstreifen oder Schutzstreifen) vorzusehen. Ziel des beschlossenen Klimaschutzprogrammes ist eine deutliche Verbesserung für den Umweltverbund und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Der Verlauf der Radschnellverbindung nach Rottenburg wird aktuell durch das Regierungspräsidium geprüft.

Regionalstadtbahn und ÖPNV

Die Zollern-Alb-Bahn soll im Rahmen des Ausbaus der Regional-Stadtbahn elektrifiziert und zweigleisig ausgebaut werden. In diesem Zuge wird auch ein neuer Haltepunkt im Bereich des Landratsamtes und des vorhandenen Fußgängerstegs eingerichtet.

Die Buslinie 2 wird heute auf der Hin- und Rückrichtung auf unterschiedlichen Linienwegen bedient. Künftig wird die Linienführung komplett in der Konrad-Adenauer-Straße gebündelt, so dass die Linie 2 auch die Haltestelle ‚Hegelstraße‘ in Richtung ZOB bedient. Im Zuge der Errichtung des Saibens soll sie in das Neubaugebiet verlängert werden.

Barrierefreiheit

Das Quartier und seine öffentlichen Räume sind barrierefrei zu planen. Aufgrund der weitgehend ebenen Topographie können die Anforderungen der DIN zur Erfüllung der UN Behindertenkonvention bei der Entwicklung umfänglich berücksichtigt werden.

2.3.12 Ruhender Verkehr

Das Quartier Mühlbachäcker soll im Sinne des beschlossenen Klimaschutzprogramms 2030 mit einem ambitionierten Kfz-Stellplatzkonzept realisiert werden. Aufgrund der Zentralität des Quartiers mit guter Anbindung an den ÖV und die zentralen Radverkehrsinfrastrukturen kann bereits auf mittlere Sicht von einem geringeren Erfordernis zur Nutzung eines privaten Kfz ausgegangen werden. Dies betrifft Mitarbeitende und Besuchende der Behörden, Bewohnende der Apartments für Studierende und Pflegekräfte aber auch Bewohnende des allgemeinen Wohnens.

Ein neues zentrales Parkhaus wird an der Stelle des vorhandenen Parkdecks im Norden des Quartiers vorgesehen. Dies kann auch als Mobilitätshub dienen. Hierin sollen ca. 1080 Stellplätze realisiert werden. Durch einen direkten Anschluss an die B 28 (rechts rein, rechts raus) können Umwegfahrten durch das Gebiet reduziert werden. Das Angebot kann ebenfalls durch die Öffentlichkeit und Besuchende des Landratsamtes und des Sparkassenkarrees bei Veranstaltungen genutzt werden.

Die erforderlichen Behördenstellplätze für die Neubauten sollen vollständig in diesem Parkhaus untergebracht werden. Die Stellplätze der bereits bestehenden Behördenbauten, wie Regierungspräsidium und Landratsamt, werden zum Teil im neuen Parkhaus untergebracht. Weitere Stellplätze der genannten Behörden verbleiben in den bestehenden Tiefgaragen bzw. werden oberirdisch am Gebäude selber nachgewiesen. Die Möglichkeiten von Stellplatzreduzierungen über Stellplatzsatzung und VGV-Stellplätze sollen dabei voll ausgenutzt werden, von zeitlich versetzten Nutzungszeiten und Poolbildungen wird dabei ausgegangen. Für Wohnen ist von einem Schlüssel von 0,5 bis 0,6 Stellplätze/WE (Land und S&K), Studierendenwohnen 0,1 Stellplätze/WE und Personalwohnen von 0,3 Stellplätze/WE auszugehen.

Grundsätzlich sind damit keine oberirdischen Stellplätze im zukünftigen Quartier vorgesehen. Ausnahme bilden Sonderstellplätzen (bspw. Stellplätze für Menschen mit Behinderung oder notwendige Dienstfahrzeuge) sowie einzelne Parkierungsbereiche auf privaten Grundstücken. Auch soll grundsätzlich auf straßenbegleitende Stellplätze verzichtet werden. Hierdurch wird sich das heutige oberirdische Stellplatzangebot der Behörden reduzieren.

Die Stellplatzbedarfe des Nahversorgers sonstiger gewerblicher Nutzungen sowie die Bedarfe für allgemeines Wohnen sollen auf eigener Fläche in Tiefgaragen untergebracht werden.

Angebote für alternative Mobilitätsformen (u. a. Carsharing, Pedelecs, Lastenräder) sollen von den WB-Teilnehmern vorgeschlagen werden.

Für den angestrebten hohen Radverkehrsanteil sind ausreichend Radabstellanlagen – insbesondere im Bereich der künftigen Bahnhaltestelle und der Behörden – vorzusehen. Diese sind möglichst früh für Bestandsgebäude sowie zeitgleich mit der Errichtung der Bebauung herzustellen. Ziel ist den hohen Tübinger Radverkehrsanteils weiter zu steigern, für das ein rechtzeitiges Angebot geschaffen werden soll. Die Entwurfsverfasser sollen hierzu Lösungsvorschläge für dezentrale Einrichtungen erarbeiten.

2.3.13 Grünordnung

Die Grün- und Freiflächen am Mühlbach und das Freihalten und Qualifizierung des Grünraums an der Himmelwerkstrasse stellen einen wesentlichen Beitrag für die Wohn- und Lebensqualität im neuen Quartier dar. Neben der ökologischen Wirkung dienen sie vor allem der Erholung und tragen zur Identifikation bei.

Entlang des Mühlbachs stehen mehrere großkörnige Bäume bzw. Baumreihen, deren Erhalt als identifikationsstiftendes Element zwingend zu berücksichtigen ist. Aus Gründen des Artenschutzes (Leitlinie Fledermäuse, Habitatbäume Eremit, ...) sind diese Bäume zu erhalten.

Der Mühlbach mitsamt bachbegleitender Elemente stellt eine hochwertige, das Gebiet prägende Biotopstruktur dar. Ergänzt wird diese von zentral gelegenen, teilweise extensiven Wiesenflächen und verschiedenen Gehölzstrukturen insbesondere östlichen Bereich entlang der bestehenden Wohnbebauung. Im Westen besteht zum Saiben der Bezug zur freien Landschaft. Die Grünstruktur dient als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Neben im Siedlungsraum häufig auftretenden Arten, liegen auch Hinweise auf streng geschützte Arten vor. So ist unter anderem die Artgruppe der Fledermäuse relevant, für welche die Strukturen entlang des Mühlbach an sich und auch deren Funktion als Leitlinie wichtig sind. In den Gehölzen am Mühlbach im südlichen Bereich sind Vorkommen des Eremiten bekannt. Zauneidechsen sind ebenso vorhanden wie der Rotmilan.

Es ist eine ausgewogene Mischung aus extensiven, naturnahen Bereichen mit hoher Wertigkeit (insbesondere entlang des Mühlbachs) und intensiver nutzbaren Grünflächen zu entwickeln. Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch hinsichtlich der Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung soll ein Maximum der bestehenden Gehölzstrukturen in die Neuplanung einbezogen und so erhalten werden.

Der Lauf des Mühlbachs soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben, lediglich im Bereich der neuen Unterführung zum Saiben muss der Lauf verändert und an die Neuplanung angepasst werden. An jeder Stelle des Mühlbachs muss zwingend ein Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 10m eingehalten werden.

Grundsätzlich ist ein System unterschiedlicher, sich ergänzender Freiflächen auszubilden, die über attraktive Wege und Grünverbindungen sinnvoll untereinander verbunden sind und Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen schafft. Es ist eine klar erkennbare Abstufung und Trennung von öffentlichen, privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen anzustreben.

Die freiräumliche Konzeption muss zentrale Orte für Angebote neuer Mobilitätsformen, z. B. Lastenrad für das Quartier, Flächen für Fahrradparken, Pedelecs, Carsharing, ggf. auch mit Ladesäule (zwei Ladepunkte à 22kW, oberirdische Senkrechtparkplätze) berücksichtigen. Notwendige Fahrradstellplätze und Müll sind hingegen überwiegend in den Gebäuden unterzubringen, Nebenanlagen sind nur untergeordnet und gut integriert im Freiflächenkonzept vorzusehen.

2.3.14 Nachhaltigkeit

Das städtebauliche Konzept soll berücksichtigen, dass lokalklimatische Funktionen erhalten und negative Auswirkungen wie sommerliche Hitzeinseln möglichst vermieden und Kaltluftströme zur Belüftung der Innenstadt nicht negativ beeinflusst werden. Dabei ist zu beachten, dass die nächtlichen, lokalen Kaltluftströmungen aus dem Neckartal mit wesentlichen Belüpfungsfunktionen für Derendingen und die übrigen südlichen Stadtteile keine Bremswirkung durch ungünstige Anordnung von Gebäuden erfahren, aber auch gleichzeitig keine Diskomfort-Zonen mit hohen Windgeschwindigkeiten entstehen.

Die Wettbewerbsteilnehmer werden aufgefordert konzeptionelle Vorschläge für kompensatorische Maßnahmen zu machen, z.B. für Baumpflanzungen, Begrünung von Gebäuden oder die Anordnung offener Wasserflächen.

Die Entwässerung des Areals soll mit einem dezentralen Regenwassermanagement erfolgen. Durch die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und die ortsnahe Versickerung soll das Mikroklima verbessert werden. Generell können hierzu beispielsweise Mulden-/ Rigolen-Systeme, Dach-/ Fassadenbegrünungen, Gartenbewässerung bzw. Grauwassermanagement oder Retentionsbecken angedacht werden. Das Thema der Regenwasserbewirtschaftung kann als ökologische Qualität sichtbar und erlebbar gemacht werden und zum positiven Image des Quartiers beitragen.

Es wird vorausgesetzt, dass das Projekt nach aktuellen umweltspezifischen und bauökonomischen Erkenntnissen (Solarnutzung, Brauchwassernutzung etc.) konzipiert und auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung Wert gelegt wird. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Einsatz von Solarenergie, soll im Quartier ein Konzept zur nachhaltigen Wärme- und Kälteversorgung zusammen mit den Stadtwerken Tübingen (SWT).