



# Städtebauliche Studie Neumühle

Stand 17.12.2020

*Verfasser:*  
Stadt Bad Saulgau

zusammen mit

MESS Stadtplaner  
Amann & Groß PartGmbH  
St.-Marien-Platz 3  
67655 Kaiserslautern



Städtebauliche Studie „Neumühle“

Stand 17.12.2020



*Verfasser:*

Stadt Bad Saulgau

zusammen mit



MESS Stadtplaner  
Amann & Groß PartGmbH  
St.-Marien-Platz 3  
67655 Kaiserslautern

# 1 Analyse



# Ausgangslage und Aufgabenstellung

---

Die Stadt Bad Saulgau strebt eine Konversion der Flächen der Neumühle an. Eine Verstetigung als Gewerbegebiet ist nicht gewünscht. Die Grundstücke sind im Besitz von zwei Eigentümern, die unterschiedliche Interessen zur zukünftigen Entwicklung geäußert haben. Diese sind einerseits z.B ein Achtsamkeitszentrum, Co-Working-Space etc., andererseits werden eine Maschinenhalle oder Mietgaragen bzw. eine renditebringende Alternativnutzung gewünscht.

Ziel ist es, mit der Vorlage einer Konzeption die Eigentümer zu überzeugen, dass eine nachhaltigen und landschaftsgerechte Nutzung profitabel sein kann (Kooperation mit Projektentwickler, Verpachten von Tiny-Stellplätzen etc.). Die Grundstückseigentümer sollen deshalb eine bildhafte Vorstellung davon bekommen, wie die Flächen genutzt werden können (Anzahl/ Kubatur Kompakthäuser etc.).

Die Stadtverwaltung sieht vielversprechende Ansätze hierbei in folgenden Themen:

- Autofreies Quartier – Kompakte Wohnformen z.B.: Modulhäuser/Tiny houses
- Mobilitätshub /Lastenräder/Leihautos/Carsharing
- Direkte Lage an Radfernweg
- Modellcharakter: Ist das Leben ohne eigenes Auto im ländlichen Raum möglich? Flächensparendes Bauen/Wohnen etc.
- Ergänzend zur Wohnnutzung touristisch/öffentlich zugängliche Landmark (Ausschließlich privilegierte Wohnanlagen sind der Öffentlichkeit schwer vermittelbar)
- Adressenbildung Neumühle/ikonische Landmarke im „7-Mühlen-Tal“ .



# Rahmenbedingung

## Rechtlicher Rahmen

Das Areal ist baurechtlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Anwendung kommt die Fassung von 17.5.73.

Für eine intensive gewerbliche Nutzung ist das Arealak-

tuell jedoch nicht geeignet, da es an einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung fehlt.

## Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen im Plangebiet sind in privater Hand.

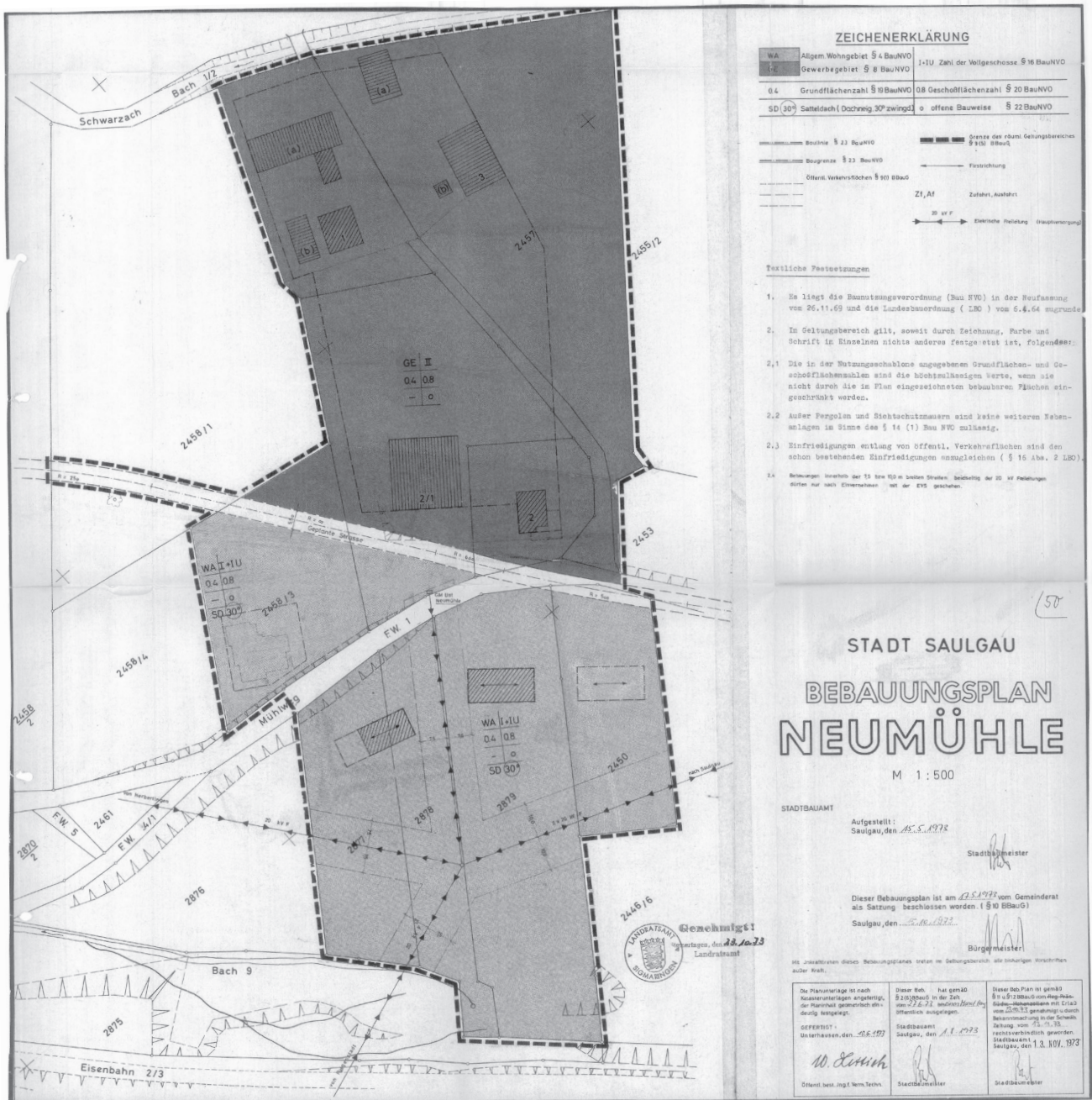


Abb. 1 : Bebauungsplan Neumühle (Stadt Bad Saulgau)

# Plangebiet unter der Lupe

---

## a) Überblick

Das Plangebiet „Neumühle“ befindet sich nur ca. 3km von dem Stadtzentrum entfernt. Fußläufig benötigt man ca. 35 Minuten und mit dem Auto ca. 10 Minuten bis zu dem Bahnhof in der Innenstadt. Dabei führt der Weg durch den Landschaftsraum der Schwarzach und das nördlich gelegene Gewerbegebiet, ehe man die Stadtmitte erreicht.

Die Neumühle ist Teil des Sieben Mühlen Tals, deren urkundliche Erwähnung bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht. Die Mühlen entstanden entlang der Schwarzach

und nutzten die natürliche Kraft des Wassers, um die Mühlräder anzutreiben. Sie prägen heute noch das Landschaftsbild, wobei nur noch die Franzenmühle der sieben Mühlen besichtigt werden kann. Dort lieferte eine 1896 installierte Girard Turbine bis 2010 regenerative Energie. Seitdem wird das Anwesen, welches auch ein Ferienhaus beherbergt, durch eine nachträglich installierte kleine Wasserkraftanlage mit regenerativem Strom versorgt.



Abb. 2 : Luftbild (Quelle: <https://www.google.de/maps>)



b) Historie und Identität

Mühlenrad



Abb. 3 : Mühlenrad (Quelle: <https://www.wikiwand.com/de/M%C3%BChlenstra%C3%9Fen/Oberschwaben>)

Schwarzach



Abb. 7 : Schwarzachtal (Quelle: <https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php>)

Dotschenmühle



Abb. 8 : Schwarzach Renaturierung (Quelle: <https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php>)

7- Mühlen Tal



Franzenmühle- Historische Karte

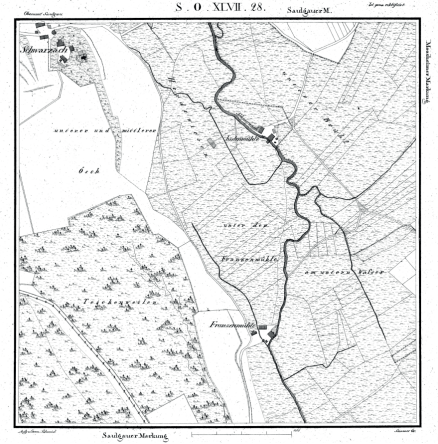


Abb. 6 : Franzenmühle historisch (Quelle: [https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw\\_ortslexikon/21286/Bad+Saulgau](https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/21286/Bad+Saulgau))

Franzenmühle



Abb. 4 : Franzenmühle (Quelle: <https://www.franzenmuehle.de/gallery.html>)

Franzenmühle - Ferienhaus



Abb. 5 : Franzenmühle historisch (Quelle: <http://www.muehlenstrasse-oberschwaben.de/>)



### c) Plangebiet im Detail

Unten stehender Plan zeigt die städtebauliche Gesamtsituation im November 2020.



Abb. 9 : Plangebiet

## d) Verkehr

Die Neumühle ist direkt an den ca. 4m breiten Fernradweg „Mühlweg“, welcher zwischen Bad Saulgau und Ertingen durch das Sieben- Mühlen Tal führt, angeschlossen. Da durch diesen Radweg nur wenige Gebäude, beziehungsweise Höfe erschlossen sind, kann das Verkehrsaufkommen als gering eingestuft werden. Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück selbst bestehen im Wesentlichen aus einem großen Hof, welcher durch eine Zufahrt an das Verkehrsnetz angeschlossen ist. Darüber hinaus können die bestehenden Gebäude

entlang des Mühlweges direkt angefahren werden. Neben den Stellplätzen auf den bebauten Grundstücken, befinden sich zusätzlich vermietbare Garagen in zentraler Lage, die dem Gewerbehof zugehörig sind. Die Hoffläche funktioniert ohne spezielle Gliederung, bietet genug Raum für Stellplätze aller Art und ist sehr schlicht gestaltet. Eine kleine Brücke ermöglicht zudem die Überquerung der Schwarzach und führt in den Landschaftsraum.

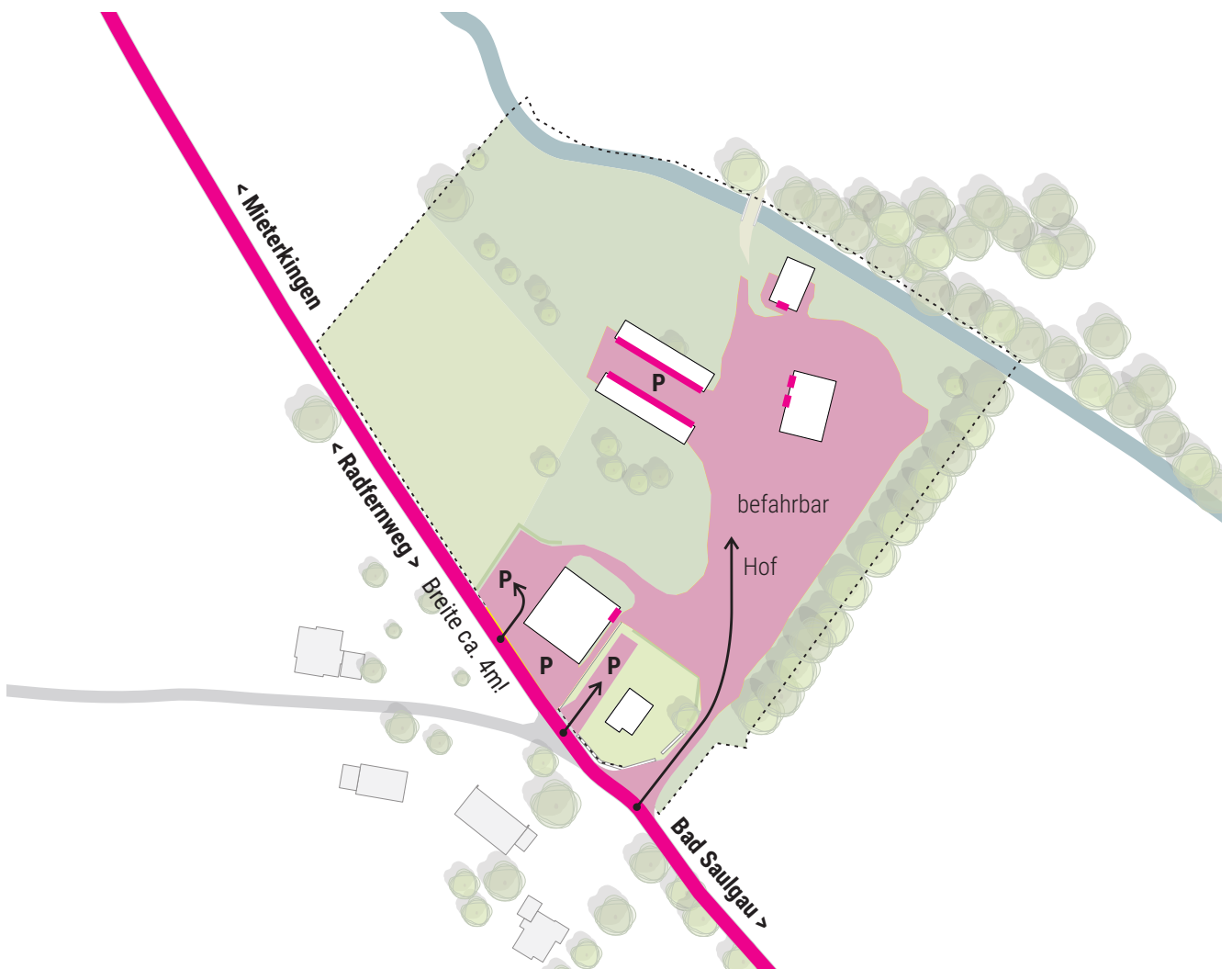


Abb. 10 : Verkehrsskizze

## e) Freiraum

Die Freiräume der Neumühle befinden sich in unterschiedlichen Zuständen. Die Hofflächen sind mit Schotter und teilweise Beton befestigt. Zwischendrin befinden sich vereinzelte Brachflächen. Die Grünflächen unterscheiden sich in öffentliche ungestaltete Grünflächen am Wasser und im Westen in landwirt-

schaftlich genutzte Freiflächen. Auf dem privaten Grundstück mit Wohnbebauung ist ein Garten angelegt. Außerdem grenzt die Neumühle direkt an die Schwarzach, ein natürlicher Bach, welcher zwischen 2004 und 2011 renaturiert wurde.



Abb. 11 : Freiraumskizze



## f) Nutzungen

Die Hauptnutzungen auf dem Gebäude befinden sich entlang des Mühlweges und umfassen eine Werkstatt für Veranstaltungen und ein Wohngebäude. Die Gebäude in zweiter Reihe werden als Gewerbehallen

genutzt. Außerdem befinden sich vermietbare Garagen auf dem Gelände, die zum Parken genutzt werden.



Abb. 12 : Nutzungsskizze

### g) Einbindung ins Siedlungs- und Landschaftsgefüge

Die Mühlen des Sieben- Mühlen Tals befinden sich nördlich der Stadtmitte Bad Saulgaus und sind eng mit dem Landschaftsraum verwoben. Die Neumühle ist von der Stadt aus gesehen die 3. Mühle dieser Kette und genau wie die anderen durch ein Gebäudeensemble, welches sich um eine Hoffläche reiht, charakterisiert. Das Sieben- Mühlen Tal befindet sich wie der Name verspricht, in einem grünen Tal entlang des Bachs Schwarzach und wird im Westen von einem Waldgebiet und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen begrenzt. Das Waldgebiet wird durch eine

Zugstrecke geschnitten und durch die B 32 tangiert. Die Zugstrecke befindet sich in ca. 200m Luftlinie Entfernung zur Neumühle und die Bundesstraße in ca. 330m. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet der Stadt Saulgau ist ca. 800m entfernt und von der Neumühle kaum wahrnehmbar. Die Mühlen sind aufgrund ihrer Lage und Historie wie Exklaven, ein Konglomerat mehrerer Gebäude und Teil des Naturraums.

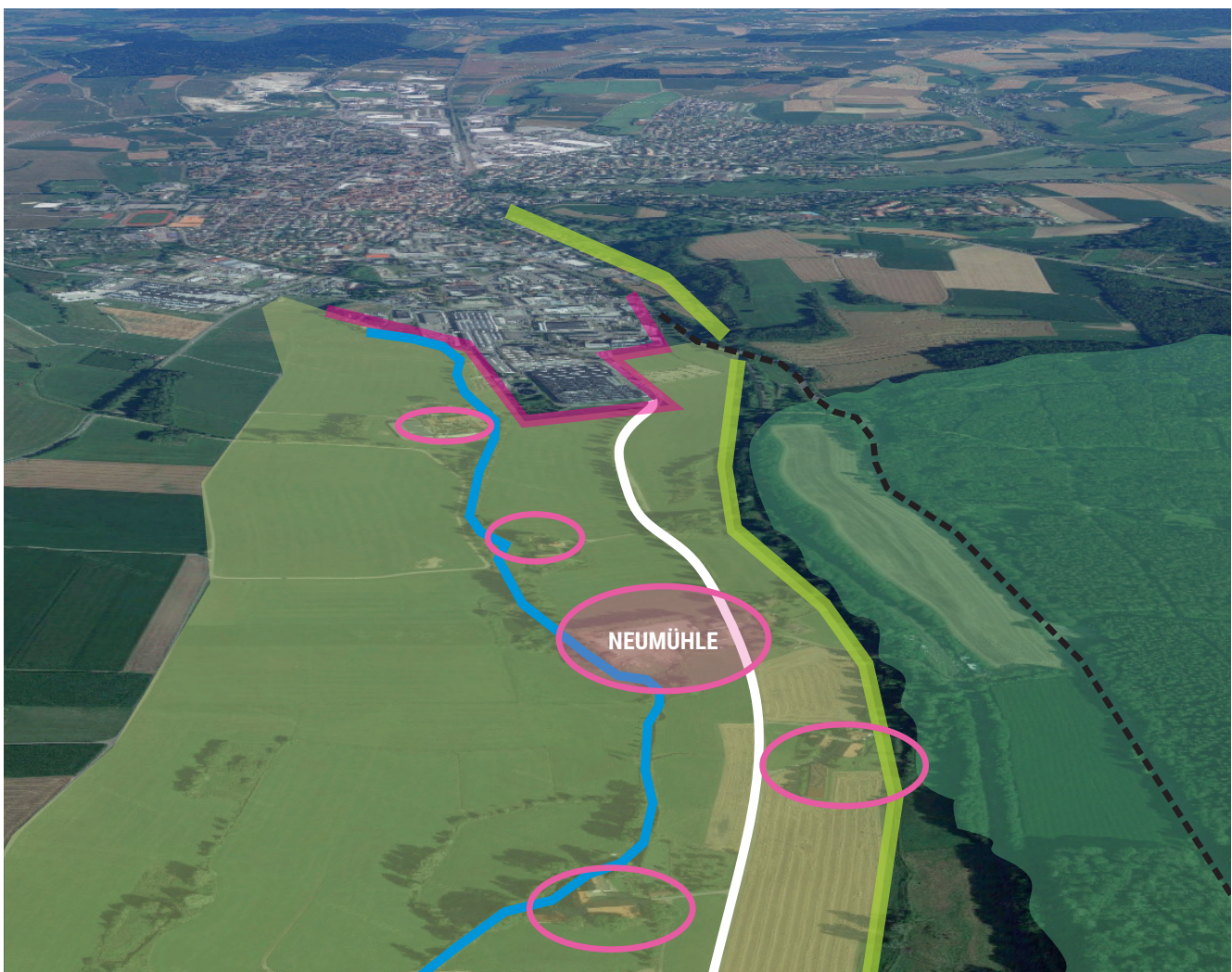


Abb. 13 : Einbindung ins Siedlungs- und Landschaftsgefüge

## h) Wahrnehmung Freiräume

Das Plangebiet teilt sich in einen von dem Radweg aus gut einsehbaren und vorwiegend unbebauten Freibereich sowie in einen hinteren, durch Bebauung teilweise schwer einsehbaren Freiraum. Die vorderen Bereiche sind sehr prominent gelegen und gut einsehbar. Dementsprechend sollten die Anforderung an die

Gestaltung sein. Der Gewerbehof ist teils einsehbar, während die restliche Grünfläche entlang des Bachs im Nordosten kaum wahrnehmbar ist. Aus dieser Situation ergibt sich insgesamt ein Freiraumbild das zwischen einem „Vorne“ und einem „Hinten“ unterschieden werden kann.

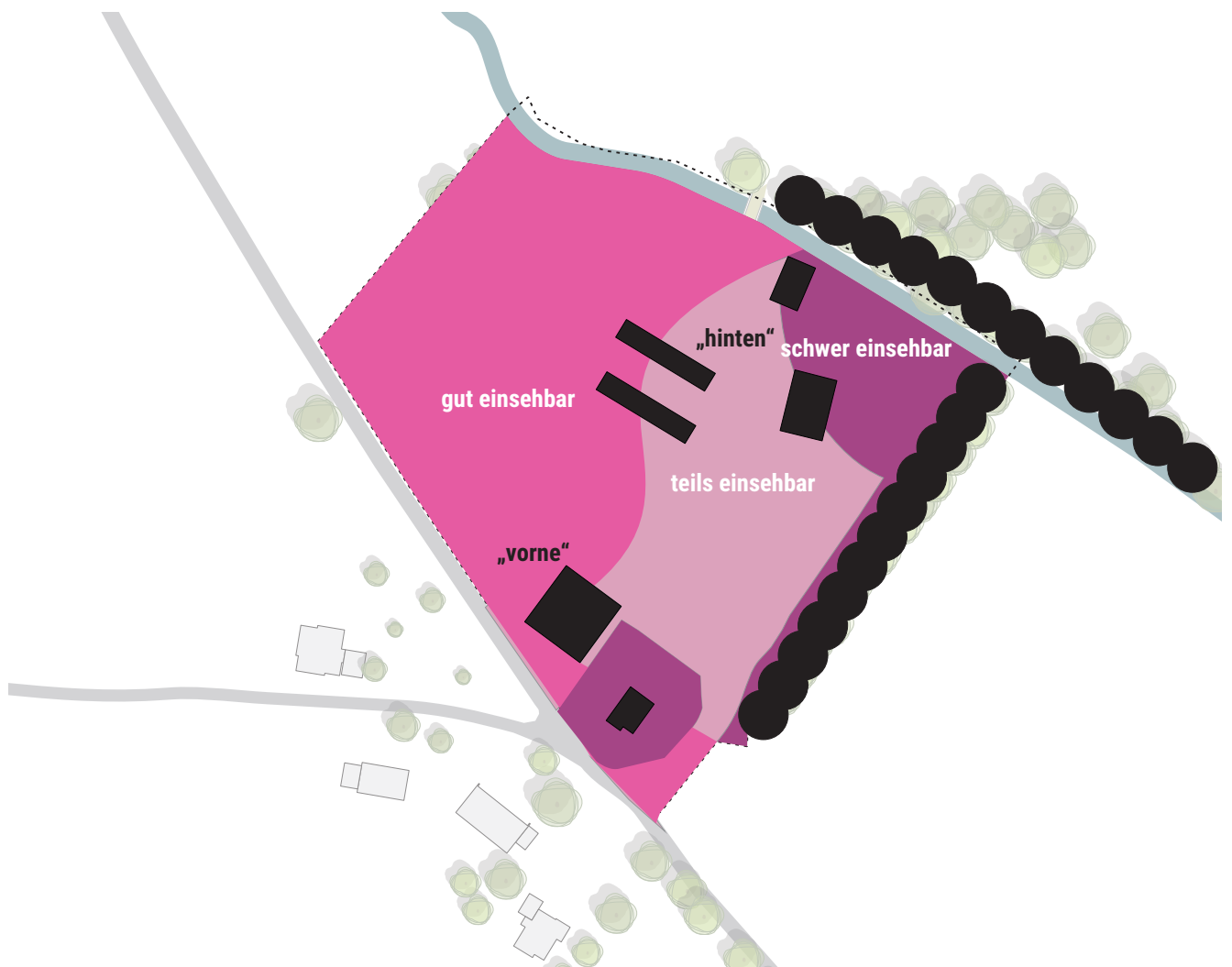


Abb. 14 : Skizze Wahrnehmung der Freiräume



## i) Wahrnehmung Gebäude

Die Wahrnehmung der Gebäude ist zunächst analog derer der Freiräume. Die beiden Gebäude entlang des Mühlweges sind sehr prominent gelegen. Die zum Weg orientierte Fassade ist damit prägend für die Wahrnehmung der Gebäude. Je weiter die Gebäude von dem Weg entfernt liegen, desto unscheinbarer die Wahrnehmung. Die Fassaden, welche dem Bach zugewandt

sind, haben, aufgrund fehlender Nachbarbebauung und Erschließung im Norden, keine Außenwirkung. Die Baumreihen versperren zudem von einem südlichem und nordöstlichem Blickwinkel die Sicht auf das Areal. Dabei fallen, wenn man aus dem Nordwesten kommt, die Garagen und die Werkstatt zuerst ins Auge.

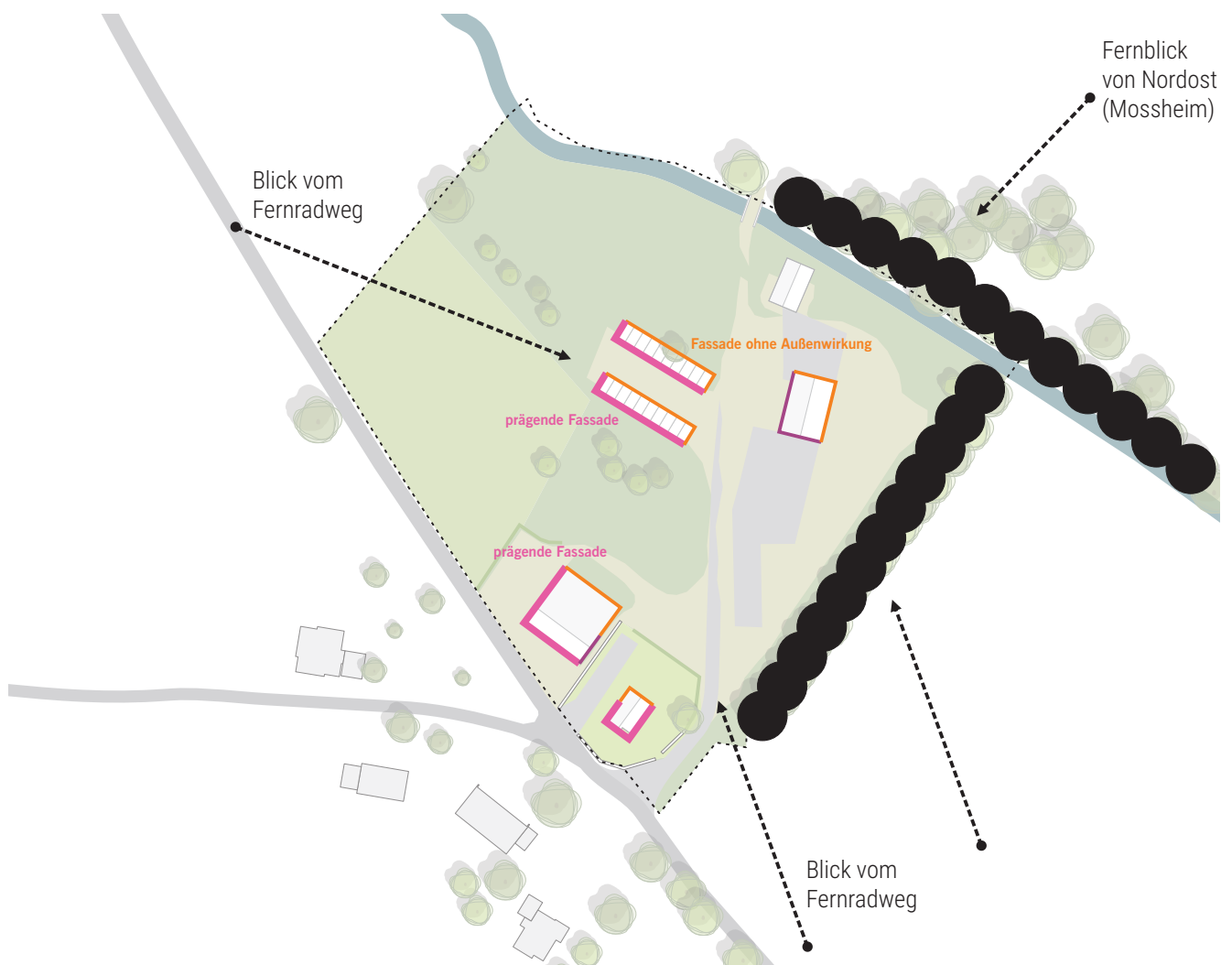


Abb. 15 : Skizze Wahrnehmung der Gebäude

## j) Zustand Gebäude

Insgesamt befinden sich alle Gebäude in einem guten Zustand. Während das Wohngebäude kürzlich renoviert

wurde, sind die Sammelgaragen erst nachträglich und vor nicht allzulanger Zeit errichtet wurden.



Abb. 16 : Skizze Zustand Gebäude

## Zusammenschau: Begabung

---

Die Mühle, wie sie sich heute präsentiert, ist das Ergebnis eines steten Veränderungsprozesses. Gebäude und Freiräume wurden aus den jeweiligen Bedürfnissen der Nutzer heraus geschaffen und stetig weitergebaut, umgebaut, neugebaut. Aus dieser Tradition heraus bietet die Mühle heute großes Potenzial den Standort weiterzudenken und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Dabei sollen und müssen allerdings andere Maßstäbe gelten, als jene, die den vorangegangenen Entwicklungen zu Grunde lagen. Neben den Bedürfnissen der Nutzer sollen Respekt vor der Geschichte und dem Naturraum des Sieben Mühlen Tals, aber auch der Übergang in ein innovatives und nachhaltiges Areal eine wichtige Rolle spielen. Maxime bei einer Weiterentwicklung der Mühle ist daher, den Gesamteindruck und ein attraktives Erscheinungsbild zu bewahren bzw. zurückzuführen - und die Mühle gleichzeitig für kommende Generationen als lebendigen Ort nutzbar zu halten - und damit auch einer Verstetigung als Gewerbegebiet entgegen zu wirken.

Es gilt, eine maßvolle Balance zwischen Historie und aktuellen Bedürfnissen, zwischen Nutzbarkeit und Erscheinungsbild, zwischen flexiblen Entwicklungschancen und rechtlichem Rahmen zu finden.

### **Städtebau:**

Einer Verstetigung als Gewerbegebiet soll vermieden werden. Es wird eine städtebauliche Struktur angestrebt, welche den Siedlungscharakter und die Bauweise der Mühlen mitaufnimmt und weiterdenkt. Die städtebauliche Anordnung der Neubauten um eine gemeinsam genutzte Hoffläche, wie es bei Mühlen üblich ist, bietet sich hierbei an.

### **Nutzung:**

Ein Nutzungsmix ist dem Ort grundsätzlich angemessen. Dabei sollte aber die besondere Lage im Land-

schaftsraum mehr Gewicht erhalten.

Eine bauleitplanerische Sicherung des bisherigen Nutzungsmix aus Dienstleistung und (nicht störendem) Gewerbe ist dabei denkbar. Dabei ist darauf zu achten, dass von den Nutzungen keine übermäßigen Beeinträchtigungen des Naturraums Sieben- Mühlen Tals ausgehen dürfen. Dies bezieht sich sowohl auf Emissionen als auch auf optische Beeinträchtigungen.

Insbesondere eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung scheint hier aber angemessen und attraktiv.

### **Gestaltung:**

Durch die prominente Lage an dem Radweg und innerhalb des Landschaftsraums Sieben Mühlen Tal, sollte auf eine attraktive Fassadengestaltung und die Berücksichtigung nachhaltiger Baumaterialien Wert gelegt werden. Die Vorzonen entlang des Mühlweges sind dementsprechend besonders attraktiv und einladend zu gestalten. Im Zuge einer Neubebauung ist es denkbar, das Thema Mühle bzw. Aussiedlerhof neu zu denken und evtl. auch in Form einer Landmarke zu interpretieren.

### **Freiräume:**

Die Freiräume können schrittweise weiterentwickelt werden. Entsprechend der Analysen zur Einsehbarkeit der Freiflächen ergibt sich die mögliche Nutzung in Kombination mit der hierbei zu erwartenden Gestaltung.

Aus der Lage heraus scheint es langfristig erstrebenswert, dass Freibereiche generell nicht mehr als Lagerflächen genutzt werden. Die ökologisch wertvollen Grünflächen sollen geschützt werden, was für eine kompakte Bebauung einerseits und für in der Landschaft integrierte alternative Gebäudearten andererseits spricht.



**2 Idee**

## Idee und Ansatz

---

Im Zuge der angedachten Neuentwicklung dieses charakteristischen Areals ergeben sich vielseitige Nutzungspotenziale. Aufgrund der Lage im Naturraum, dem geschichtlichen Hintergrund und der einzigartigen Bauweisen von Mühlen leitet sich der Ansatz ab, mit dem Gelände neue Wege zu gehen und alternative Wohn- und Siedlungsformen anzubieten.

Die Schlagworte hierbei sind:

- Modellhafte Entwicklung
- Ikonische Landmarke
- Innovative Wohnformen auf dem Land

Bausteine eines solchen Ansatzes sind:

### Autarkes Leben - Öko Dorf

Eine Neuinterpretation der Mühle - Ein gemeinschaftlicher Ort des Lebens und Arbeitens, der zugleich auf eine zeitgemäße Art Energie gewinnt und einspart sowie in Sachen Mobilität Vorreiter ist.



Abb. 18 : Ökodorf (Quelle: <https://remadewithlove.nl/tiny-house-overnachtung-in-droompark-maasduinen/>)

### Erneuerbare Energie

Mühle = Potenziale für Energieerzeugung?



Abb. 17 : Photovoltaik (Quelle: <https://www.voss-gebauetechnik.de/gewerbekunden/anlagenbau/photovoltaik.html>)

### Mobility Hub

Bündelung von Stellplätzen und Angebot nachhaltiger, innovativer Mobilitätsformen (Car- Sharing, E- Ladestationen, Lastenfahrräder, ...), Integration der Mobilitätszentrale in städtebauliches Gefüge



Abb. 19 : <https://www.station-i.de/produkte/mobilitaetsstation/>

### Tiny houses

Werden zu einem Teil des Landschaftsraums, bleiben oft mobil, sehr kompakte und preisgünstige Wohnform, Einfacher, multifunktionaler Grundriss für verschiedene Nutzungen, auch für den Tourismus oder neue Arbeitsformen wie coworking attraktiv, nachhaltige Baumaterialien



Abb. 20 : Tiny house (<https://www.droomparkenverkoop.nl/aanbod-recreatiewoningen/cube-la-mer-premium-820>)

### Passivhaus

Autarke Bauweise, die den Energiebedarf stark reduziert, beziehungsweise selber decken kann. Unterbringung von mehreren Wohneinheiten bei kompakter Bebauung, nachhaltige Baumaterialien



Abb. 22 : Passivhaus (Quelle: <https://www.passivhaus-vauban.de/passivhaus.html>)

### Co-working / Artists in Residence

Ein neues Mühlengebäude beherbergt moderne Arbeitssträtten (Co-Working, Ateliers) und Gemeinschaftsräume - primär für die neuen Bewohner des Areals aber auch für Gäste. Hier findet bspw. auch das angedachte Achtsamkeitszentrum seinen Platz und genügend Raum für Seminare, Rückzug oder Therapiesitzungen.

### Single Häuser

Fügen sich optimal in den Landschaftsraum ein, wenig Inanspruchnahme von Grundfläche, kompakte Wohnform, Flexibler Grundriss und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, Preisgünstig, nachhaltige Baumaterialien

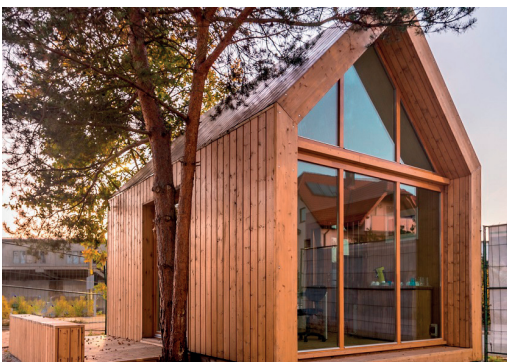


Abb. 21 : Single haus (Quelle: <https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/wohntrends/singlehaus.html>)



Abb. 23 : Coworking (Quelle: <https://www.fulltimenomad.com/best-coworking-spaces/>)

# 3 Entwurf

# Rahmenplan



Abb. 24 : Rahmenplan Maßnahmen



# Städtebaulicher Entwurf

## Variante 1: Mühlenhof



Abb. 25 : Städtebaulicher Entwurf Variante 1 (1:2000)

# Variante 2: Schollen



Abb. 26 : Städtebaulicher Entwurf Variante 2 (1:2000)



## Ansichten und Einblicke Mühlenhof

---



Abb. 27 : Gemeinschaftliche Nachbarschaft auf dem „Mühlenhof“



Abb. 28 : Direktes Naturerlebnis in unmittelbarer Nachbarschaft



Abb. 29 : Kreatives Wohn- und Arbeitsumfeld mit Aufenthaltsqualität

# Abbildungen

---

Abb. 1 : Bebauungsplan Neumühle (Stadt Bad Saulgau)	5
Abb. 2 : Luftbild (Quelle: <a href="https://www.google.de/maps">https://www.google.de/maps</a> )	6
Abb. 3 : Mühlenrad (Quelle: <a href="https://www.wikiwand.com/de/M%C3%BChlenstra%C3%9Fe_Oberschwaben">https://www.wikiwand.com/de/M%C3%BChlenstra%C3%9Fe_Oberschwaben</a> )	7
Abb. 7 : Schwarzachtal (Quelle: <a href="https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php">https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php</a> )	7
Abb. 8 : Schwarzach Renaturierung (Quelle: <a href="https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php">https://www.bad-saulgau.de/tourismus/natur/weitere-naturerlebnisse/gewaesserrenaturierung/index.php</a> )	7
Abb. 4 : Franzenmühle (Quelle: <a href="https://www.franzenmuehle.de/gallery.html">https://www.franzenmuehle.de/gallery.html</a> )	7
Abb. 5 : Franzenmühle historisch (Quelle: <a href="http://www.muehlenstrasse-oberschwaben.de/">http://www.muehlenstrasse-oberschwaben.de/</a> )	7
Abb. 6 : Franzenmühle historisch (Quelle: <a href="https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gjs/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/21286/)Bad+Saulgau">https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gjs/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/21286/)Bad+Saulgau</a> )	7
Abb. 9 : Plangebiet	8
Abb. 10 : Verkehrsskizze	9
Abb. 11 : Freiraumskizze	10
Abb. 12 : Nutzungsskizze	11
Abb. 13 : Einbindung ins Siedlungs- und Landschaftsgefüge	12
Abb. 14 : Skizze Wahrnehmung der Freiräume	13
Abb. 15 : Skizze Wahrnehmung der Gebäude	14
Abb. 16 : Skizze Zustand Gebäude	15
Abb. 18 : Ökodorf (Quelle: <a href="https://remadewithlove.nl/tiny-house-overnachting-in-droompark-maasduinen/">https://remadewithlove.nl/tiny-house-overnachting-in-droompark-maasduinen/</a> )	18
Abb. 17 : Wasserrad mit Generator (Quelle: <a href="https://www.voss-gebaeudetechnik.de/gewerbekunden/anlagenbau/photovoltaik.html">https://www.voss-gebaeudetechnik.de/gewerbekunden/anlagenbau/photovoltaik.html</a> )	18
Abb. 19 : <a href="https://www.station-i.de/produkte/mobilitaetsstation/">https://www.station-i.de/produkte/mobilitaetsstation/</a>	18
Abb. 20 : Tiny house ( <a href="https://www.droomparkenverkoop.nl/aanbod-recreatiewoningen/cube-la-mer-premium-820">https://www.droomparkenverkoop.nl/aanbod-recreatiewoningen/cube-la-mer-premium-820</a> )	19
Abb. 21 : Single haus (Quelle: <a href="https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/wohntrends/singlehaus.html">https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/wohntrends/singlehaus.html</a> )	19
Abb. 22 : Passivhaus (Quelle: <a href="https://www.passivhaus-vauban.de/passivhaus.html">https://www.passivhaus-vauban.de/passivhaus.html</a> )	19
Abb. 23 : Coworking (Quelle: <a href="https://www.fulltimenomad.com/best-coworking-spaces/">https://www.fulltimenomad.com/best-coworking-spaces/</a> )	19
Abb. 24 : Rahmenplan Maßnahmen	21
Abb. 25 : Städtebaulicher Entwurf Variante 1 (1:2000)	22
Abb. 26 : Städtebaulicher Entwurf Variante 2 (1:2000)	23
Abb. 27 : Gemeinschaftliche Nachbarschaft auf dem „Mühlenhof“	24
Abb. 28 : Direktes Naturerlebnis in unmittelbarer Nachbarschaft	25
Abb. 29 : Kreatives Wohn- und Arbeitsumfeld mit Aufenthaltsqualität	25







