

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Neugestaltung der Neckargasse - Baubeschluss**

Bezug: Planungsbeschluss Vorlage 247/2015

Anlagen: 3 Anlage 1: Planvariante "Barrierefrei"  
Anlage 2: Baumstandort  
Anlage 3: Vorschlagsvariante

---

### Beschlussantrag:

Die Neckargasse und der Kreuzungsbereich „Holzmarkt, Neue Straße, Schulberg“ werden entsprechend der Planung vom 23.03.2016, jedoch ohne den Baumstandort, umgestaltet.

### Ziel:

Die Stadtwerke Tübingen werden in diesem Jahr ihren Leitungsbestand in der Neckargasse erneuern. In diesem Zusammenhang soll die Anfang der 70-iger Jahre zur Fußgängerzone umgebaute Neckargasse einschließlich des Kreuzungsbereiches Holzmarkt, Neue Straße, Schulberg, neu gestaltet werden.

### Begründung:

#### 1. **Anlass / Problemstellung**

Wie bereits in der Vorlage 247/2015 beim Planungsbeschluss dargestellt, müssen die Stadtwerke ihren gesamten Leitungsbestand in der Neckargasse erneuern. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, das in die Jahre gekommene Erscheinungsbild der Neckargasse zu verbessern und diesen zentralen Zugang zur historischen Altstadt nach denselben Gestal-

tungsgrundsätzen wie die Neue Straße und die Pflughofstraße neu herzustellen. Beim Planungsbeschluss wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob bei dieser Gelegenheit die Ladenzugänge barrierefrei erschlossen werden können.

## 2. **Sachstand** **Straßenraum-Planung**

### a. Barrierefreie Hauszugänge ?

Im Zuge der Planung wurde untersucht, wie sich barrierefreie Ladenzugänge auf die Längs- und Querneigungen der Neckargasse auswirken. Bei dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass bei der Planung vor gut 40 Jahren unter der Maßgabe einer guten Begehbarkeit der Neckargasse selbst bereits auf verträgliche Höheneingangssituationen zu den Gebäuden hin geachtet wurde. Grundsätzlich stellt sich das Problem wie folgt dar: Wenn man die Planung der Straßenoberfläche an sämtlichen Haus- und Ladenzugängen orientiert, müssen die hieraus resultierenden Höhenversätze auf der Straßenoberfläche verzogen werden, was zu einer gewissen „Berg- und Talbahn“ führt (Veranschaulichung siehe Anlage 1). Diese macht das Begehen der Straße selber im Ergebnis unangenehm und anstrengend. Da sich die Stadt aber an Ihren Grundsatz, öffentliche Räume nach den Regeln der Technik barrierefrei auszugestalten gebunden fühlt (siehe auch die Erklärung von Barcelona) soll im Zuge der weiteren Planung über eine qualifizierte Höhenplanung ein möglichst hoher Anteil an Eingängen barrierefrei angeschlossen werden, ohne jedoch auf die üblichen Normalien in Sachen Begehbarkeit und Gestaltung in der Abwicklung der Neckargasse gänzlich zu verzichten. Dies wird aufgrund der Bestandssituation tendenziell eher auf der Südseite, vereinzelt aber auch auf der Schulbergseite möglich sein. Im Idealfall und unter Zusammenfassung mehrerer Eingangsniveaustufen ließe sich so nach ersten Schätzungen jeder zweite oder dritte Niveaunterschied im Rahmen der Oberflächenneugestaltung beseitigen.

### b. Baumstandort beim Gebäude Neckargasse

Die Verwaltung hat auch untersucht, ob und wie an der Aufweitung der Neckargasse am Knick zur Bursagasse zwischen Bursagasse und Clinicumsgasse ein Baumstandort realisiert werden kann.

Wegen einer wichtigen Leitungstrasse der Telekom, die in der westlichen Hälfte der Neckargasse verlegt ist, muss ein Baumstandort relativ dicht in den Zwickel zwischen der Mauer, die die Neckargasse zur Bursagasse hin abstützt und dem Gebäude Nr. 22 geschoben werden (vgl. Anlage 2). Wegen der hängigen Lage kann das Baumbeet nicht mit einer Standardabdeckung wie in der Mühlstraße gesichert werden, sondern es muss entweder eine Sonderanfertigung gemacht werden oder das Baumbeet muss offen bleiben. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung entschieden, den im Plan dargestellten Baumstandort nicht vorzusehen.

### c. Einbeziehung des östlichen Holzmarkts bzw. des Kreuzungsbereiches Neue Straße / Schulberg

Da sich die Stadtwerkemaßnahme mit den Leitungsneuverlegungen bis zum Schulberg hochzieht, wird dieser östliche Bereich des Holzmarkts sinnvollerweise in die Straßenumgestaltung mit einbezogen.

d. Sonstige Besonderheiten bei der Planung

Für die Stromversorgung der Märkte sollen im Rahmen der Umgestaltung verbesserte technische Voraussetzungen geschaffen werden (unterirdische Kabelverteiler oder bedarfsweise installierbare mobile Verteiler). Für eine mögliche bedarfsweise Abpollerung der Neckargasse im Bereich der Zufahrt vom Holzmarkt werden die technischen Voraussetzungen mit vorgesehen.

## **Bauabwicklung**

a. Abwicklung der Stadtwerkemaßnahme

Die Stadtwerke werden die Erneuerung der Versorgungsleitungen im Zeitraum zwischen Mai 2016 und August/September 2016 durchführen. Anfangs war überlegt worden, die SWT-Maßnahme und die städtische Tiefbaumaßnahme zu kombinieren. Das hat sich aber wegen der problematischen Baustellenandienung und der feuerwehrbedingten kurzen Bauabschnitte als nicht realistisch erwiesen. Die Leitungserneuerungen und die Neupflasterung muss von unten nach oben erfolgen, wobei die Materialien immer nur von oben angeliefert werden können. Das heißt, dass die Pflasterarbeiten erst beginnen können, wenn die Leitungen verlegt sind. Die Feuerwehr kann wegen der besonderen Brandschutzsituation (der historische Baubestand an der Bursagasse und in der Clinicumsgasse kann nur von der Mühlstraße her angefahren werden) nur sehr kurze Bauabschnitte mit offenen Leitungsgräben akzeptieren, die arbeitstäglich abgedeckt werden müssen. Daraus ergibt sich für die SWT-Maßnahme eine Bauzeit von rund vier Monaten.

Ursprünglich sollte mit dem Bau Mitte/Ende März begonnen werden. Nachdem sich allerdings herausstellte, dass es zeitlich nicht möglich ist, die Maßnahmen der Stadtwerke und die anschließenden Pflasterarbeiten in einer Bausaison durchzuführen und folglich eine Aufteilung auf zwei Kalenderjahre erforderlich wird, ist es im Interesse des Handels sinnvoll, die Bauarbeiten erst im Mai beginnen zu lassen, damit sie sich bis in den September hinein erstrecken. Damit wird die umsatzschwache Ferienzeit für die Bauphase genutzt.

b. Abwicklung der städtischen Tiefbaumaßnahme

Nachdem die SWT-Maßnahme länger benötigt als zunächst unterstellt, war von Seiten der Verwaltung daran gedacht, die städtische Maßnahme erst im Jahr 2017 zu beginnen. Bei einer konservativen Abschätzung der Bauzeit unter der Maßgabe von möglichst kleinen Bauabschnitten kam die Verwaltung auf insgesamt 132 Arbeitstage, wozu dann für den Bereich Holzmarkt/Pflegelhofstraße nochmals rund 20 Arbeitstage dazukommen.

Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich wegen der Kritik an dieser in der Tat langen Bauzeit nochmals sehr intensiv mit den Möglichkeiten zur Beschleunigung auseinandergesetzt und auf die Erfahrungen des Bauleiters für die Neckargasse aus den 70-iger Jahren zurückgegriffen. Die Bauabwicklung ist aufgrund der sehr starken Fußgängerströme und der sehr engen Gasse massiv behindert. Das unterscheidet die Maßnahme wesentlich von der oft als Referenz herangezogenen Neue Straße. Vor diesem Hintergrund und wegen des fixen Endtermins wird die Verwaltung zwar alle sinnvollen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Bauvorhabens nutzen, hält es aber nicht für richtig, von der konservativen Bauzeitschätzung von vornherein abzurücken.

c. Ergebnis der Informationsveranstaltung am 10. März.

Die Verwaltung hat ihre bis dahin weiter entwickelten Pläne für die Abwicklung der Baustelle gemeinsam mit den Stadtwerken mit Anwohner, Eigentümern und Ladenbetreibern diskutiert. Auf starke Kritik stieß die gegenüber den im Sommer 2015 vorgestellten ersten Überlegungen deutlich verlängerte Bauzeit, die sich aus den oben dargestellten technischen Anforderungen ergibt, die erst im Detail geklärt werden konnten. Die Verwaltung hat zur Verringerung der Bauzeit folgende Zusagen zur Modifikation der Abwicklung gemacht:

1. Die tägliche Bauzeit wird auf das maximal zulässige Maß von 7 - 20 h und auf die Samstage erweitert. In den Ausschreibungen wird dies explizit dargestellt und eine Beschleunigungszulage ausgelobt, die es wirtschaftlich interessant macht, das Zeitfenster weitest möglich auszunutzen.
2. Nach Abschluss der Arbeiten der SWT in der Neckargasse mit Beginn des Abschnitts vom Holzmarkt zur Pflughofstraße wird unverzüglich mit den Pflasterarbeiten in der Neckargasse begonnen.
3. Für die Pflasterarbeiten werden möglichst große Abschnitte gebildet, um schneller voran zu kommen.

Die Verwaltung sieht unter diesen Vorgaben folgendes für die Bauabwicklung der städtischen Maßnahme vor:

#### **Bauabwicklung im Jahr 2016**

Da es sehr schlecht ist, eine Baumaßnahme zu beginnen und im relativ zeitigen Jahr wieder abubrechen (Mehrkosten für mehrmalige Baustelleneinrichtung, für Bieterfirmen schlecht planbar, da eingeplantes Personal und Gerät unterjährig anderweitig eingesetzt werden muss) wäre es denkbar, dass der Zugang zur Neckargasse von der Mühlstraße bis auf Höhe der Gebäude 14/16 mit der Firma abgewickelt wird, die aktuell den Auftrag für die Münzgasse und Haaggasse hat. Bei gutem Verlauf der Arbeiten in der Münzgasse sowie ebenso erfolgreichem Fortgang der SWT-Maßnahmen in der Neckargasse könnte im August mit den Pflasterarbeiten in der Neckargasse begonnen werden.

#### **Restbauabwicklung in 2017**

Die Restbauarbeiten können dann im Herbst 2016 mit der Aussicht auf relativ günstige Preise für 2017 ausgeschrieben und beauftragt werden. Bei dieser Ausschreibung sollen Beschleunigungspauschalen ausgelobt werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Vertragsstrafen sehr viel schwieriger umzusetzen sind und häufig nicht zum Erfolg führen, da Unvorhergesehenes, was der Auftragnehmer nicht zu verantworten hat, regelmäßig vor-kommt und was die Vertragsstrafe dann häufig aushebelt.

Im Engstellenbereich der Neckargasse zwischen den Gebäuden Neckargasse 4 und 12 (Straßenbreite 5,5 m mit überkragenden Fassaden) können die ursprünglich geplanten Bauabschnitte nicht verlängert werden, da ansonsten der Fußgängerverkehr im Baustellenbereich nur sehr schwer aufrechterhalten werden kann.

Unter dieser Maßgabe verbliebe nach Einschätzung der Verwaltung für das Jahr 2017 eine Restbauzeit von über 120 Tagen. Samstagsarbeit vorausgesetzt könnten die Arbeiten in rund 20 Wochen abgewickelt werden. Die Bauzeit für das Baumquartier ist darin mit rund 3-4

Tagen berücksichtigt. Dazu kommt noch die Bauzeit für den Holzmarkt mit knapp 30 Tagen.

### **Kommunikation**

Die Verwaltung wird versuchen, die Anwohnerschaft und die Gewerbetreibenden bestmöglich über den Stand der Vorbereitung der Arbeiten zu informieren.

Von Seiten der WIT soll speziell für die Gewerbetreibenden eine zusätzliche Ansprechstelle neben den zuständigen Bauleitern von SWT und Stadt für kurzfristige Anliegen während der Baustelle angeboten werden, sowie ein kontinuierlicher Austausch zwischen den Baustellen 2016 und 2017 gewährleistet sein. Dabei wird die WIT versuchen, die wenigen Spielräume, die während der Bauarbeiten bestehen, möglichst zugunsten der Gewerbetreibenden zu nutzen. Es wurde nun im Vorfeld für die städtischen Belagsarbeiten in 2017 seitens einer Mehrheit der Gewerbetreibenden gewünscht, vornehmlich die für den Einzelhandel ruhigeren Sommermonate zu nutzen und wiederum spätestens bis zum Umbrisch-Provenzalischen-Markt fertig zu sein. Insgesamt liegt der Fokus der Gewerbetreibenden in der Neckargasse vor allem auf einer möglichst schnellen Abwicklung der Baumaßnahmen und einer kurzen Baudauer.

Parallel wird die WIT mit den Gewerbetreibenden Ideen und Marketingmaßnahmen für den Bereich Neckargasse abstimmen und hoffen auf entsprechende Initiative und Mitarbeit der Händlerinnen und Händler sowie der Gastronomiebetriebe. Zudem erfolgt eine Abstimmung mit den Gewerbetreibenden der Mühlestraße, die durch die Sanierung der Germanenstaffel zur selben Zeit beeinträchtigt sind.

### **Baukosten**

Da erfreulicherweise am Unterbau der Straße nichts geändert werden muss, schlagen hier im Wesentlichen nur die Kosten für die Pflasterarbeiten zu Buche.

Diese belaufen sich auf der sicheren Seite gerechnet auf 400.000 €. Dazu kommen noch die Kosten für die Sonderausstattungen, wie das Baumquartier, die Kabelverteiler und die Poller, die jeweils mit 10.000 € zu veranschlagen sind, also insgesamt rund 430.000 €.

Eine gewisse Kostenunsicherheit ist das Thema „Chorumgang der Stiftskirche“, der im Zuge der Bauarbeiten freigelegt werden muss. Falls hier Sicherungsmaßnahmen notwendig werden sollten (Probeschurf erfolgt im Juli 2016), würden sich die Gesamtbaukosten um einen noch nicht absehbaren fünfstelligen Betrag erhöhen.

Von Seiten der Stadtwerke wird eine Kostenbeteiligung in Höhe der ersparten Wiederherstellungskosten für die Straßenoberfläche erfolgen, die im Detail noch nicht abschließend festgelegt ist, die sich aber in einer Größenordnung von 100.000 € bewegen wird.

### 3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Planung vom 23.03.2016 (Anlage 3) mit einem Baumquartier und an einem verträglichen, möglichst hohen Anteil an barrierefreien Zugängen in die Ladengeschäfte zu realisieren. Auf das Baumquartier wird jedoch verzichtet.

### 4. **Lösungsvarianten**

4.1 Der im Plan dargestellte Baumstandort wird realisiert, die Mehrkosten betragen ca. 10.000 €.

4.2. Alle Ladenzugänge werden entsprechend der Planvariante „Barrierefrei Ladenzugänge“ (vgl. Anlage 1) hergestellt. Dies würde bedeuten, dass ein Teil der privaten Vortreppen abgebrochen werden müssten; zudem würde sich die dargestellte Problematik einer permanent wechselnden Steigung ergeben. Aus Gründen der Begehbarkeit und der Zeit-/Kostensituation rät die Verwaltung von dieser Variante deutlich ab.

### 5. **Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmittel sind bei der der HH-Stelle 2.6300.9500.000-1068 im Haushaltsplan 2016 in Höhe von 600.000 € finanziert. Die veranschlagten Baukosten in Höhe von 420.000 € sind zuzüglich eines Puffers für Unvorhergesehenes finanziert. Auf der Einnahmehaushaltsstelle 2.6300.3500.000-1068 ist eine Drittelfinanzierung der Straßenoberfläche durch die SWT eingeplant.