

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Wegerschließung Schulberg
hier: Baubeschluss

Bezug: 312/2011; 252/2010; 247/2010; 265/2008; 10/2009

Anlagen: Weg und Grünflächen am Schulberg, Kostenübersicht, Anlagen 1 bis 7

Beschlussantrag:

1. Die Sanierung der städtischen Stützmauern am Schulberg wird in einem zweiten Bauabschnitt abgeschlossen. Die dafür noch ausstehenden Arbeiten werden ausgeschrieben.
2. Die Fußwegverbindung am Schulberg von der Treppe beim Gebäude Mühlstraße 1 bis zum Bauvorhaben Pfleghofstraße wird entsprechend der Anlagen 1 bis 6 hergestellt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2012	Folgebj.:
Investitionskosten:	€	€ 492.000,- (342.000 € Wege u. neue Mauern; 150.000 € Sicherung von Mauern)	€
bei HHStelle veranschlagt:	7.6157.9500-0140		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Sanierung der bestehenden Stützmauern und Herstellung des Wegs oberhalb der gründerzeitlichen Stützmauer einschließlich der hierfür erforderlichen neuen Stützmauern. Information des Gemeinderates über die aktuelle Kostenentwicklung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit den Vorlagen 265/2008, 10/2009, 252/2010, 247/2010 und 312/2011 hat der Gemeinderat dem Gesamtkonzept für den Schulberg zugestimmt und bereits eine Reihe von Einzelentscheidungen über Baumaßnahmen im Bereich Pflughof/Mühlstraße getroffen. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und mit den zwischenzeitlich ermittelten Kosten dargestellt:

- Im Bereich Pflughofstraße 4 – 8 ist ein Bebauungsplan für eine umfassende Baumaßnahme aus Altbausanierung und Neubau aufgestellt worden. In Ergänzung des privaten Bauvorhabens wird durch die Stadt eine Gehwegebeziehung zwischen der Pflughofstraße, der Tangente night / Mühlstraße und dem städtischen Grundstück oberhalb der Stützmauer erstellt. Die Herstellung erfolgt durch den Bauträger, die Kosten in Höhe von ca. 180.000 Euro werden über das Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand finanziert (siehe Anlage 7, Bereich 4, Pflughofareal).

- Im Bereich Mühlstraße 1 wird eine Treppe erstellt, mit der Fußgänger vom Mühlstraßenniveau auf die Fläche oberhalb der Stützmauer gelangen. Beim Baubeschluss wurde von Kosten für die Treppe von ca. 100.000,- € ausgegangen. Die Kostenprognose liegt derzeit bei ca. 117.000,- €, da im Fundamentbereich erhebliche Mehrarbeiten erforderlich waren und an der Treppe noch Oberflächenarbeiten ausgeführt werden müssen. Noch offen ist die Frage, ob die Oberfläche der Treppe bearbeitet werden soll oder im derzeitigen Zustand verbleibt. Für ein Stocken der Betonoberfläche ist mit ca. 11.000,- € Kosten zu rechnen.

- Als Abschluss des Gehwegs in der Mühlstraße wird vor dem Treppenaufgang ein Platz gestaltet (siehe Anlage 7, Bereich 3 Platz in der Mühlstraße). Der Kostenansatz für Pflasterung, Baumbeet und Fahrradständer beträgt ca. 45.000,- € (siehe Anlage 7, Bereich 3 Vorplatz Treppe). Der ursprüngliche Kostenansatz wurde überschritten, da die Fläche für Fahrradständer vergrößert wurde.

- Im Bereich der Hangflächen findet gemeinsam mit dem Land eine Sanierung der historischen Stützmauern sowie eine Aufwertung der Grünflächen statt. Die anteiligen Kosten für die Stadt wurden im Herbst 2011 mit ca. 311.000,- € incl. Nebenkosten für die Mauersanierung sowie 31.000,- € für vegetationstechnische Maßnahmen (siehe Anlage 7, Bereich 2, Hangflächen) beauftragt. In diesem ersten Bauabschnitt werden in engem räumlichen Zusammenhang mit den landeseigenen Mauern bereits städtische Mauern saniert. Für den zweiten Bauabschnitt steht der Auftrag noch aus. Es handelt sich dabei um jene historischen Mauern im unteren Bereich des Schulbergs, die einfacher und günstiger im Zusammenhang mit der Wegeherstellung saniert werden können.

- Im Bereich 5, Schulberg, soll auf dem oberen Plateau am Notariat ein öffentlicher Freiraum hergestellt werden. Der Baubeschluss aus Vorlage 247/2010 erfolgte mit dem Hinweis, dass die liegenschaftliche Einigung mit dem Land noch erforderlich ist. Diese liegt zwischenzeitlich vor. Damit kann auch diese Baumaßnahme ausgeschrieben werden. Die Kostenschätzung liegt unverändert bei 76.000 Euro.

Zusammengefasst sind also die folgenden öffentlichen Maßnahmen beschlossen und in der Umsetzung:

- Wegerschließung vom Lustnauer Tor bis zum Schulberg im Bereich des privaten Bauvorhabens am Pflegehof.
- Treppe von Mühlstraße 1 zum Weg hinter der gründerzeitlichen Mauer.
- Vorplatz zur Treppe als Abschluss des Gehwegs in der Mühlstraße.
- Erster Bauabschnitt zur Sanierung der städtischen Stützmauern am Pflegehof.

Zur Entscheidung anstehend sind noch zwei miteinander zusammen hängende Maßnahmen: Die Herstellung des Wegs vom oberen Ende der Treppe aus der Mühlstraße bis zum privaten Bauvorhaben in der Pflegehofstraße und der zweite Sanierungsabschnitt der historischen städtischen Mauern am Schulberg.

Mit dieser Vorlage soll der noch ausstehende Baustein beschlossen werden, damit die Gesamtmaßnahme rund um Schulberg und Pflegehofstraße einschließlich Mauersanierung abgeschlossen werden kann.

2. Sachstand

Der Treppenaufgang bei Gebäude Mühlstraße 1 ist zwischenzeitlich im Rohbau fertig. Das Gelände muß noch montiert werden; ob die Ansichtsflächen der Treppe noch gestockt werden, soll – auch angesichts der Kosten - im Rahmen der Begehung am 6.2.12 diskutiert werden. Die Verwaltung wird diese Arbeiten zunächst zurückstellen und erst nach der Sitzung beauftragen. Die Herstellung des Zugangsbereiches zum Treppenaufgang wurde bereits im vergangenen Jahr beauftragt und wird nach der Winterpause hergestellt. Mit dem Abschluss dieser Arbeiten ist bis Ende März zu rechnen.

Weiterhin werden derzeit in Zusammenarbeit mit dem Land die höher gelegenen Stützmauern gesichert und saniert (vgl. Vorlage 312/2011). Mit dem Abschluss dieses ersten Bauabschnitts bis Mai 2012 können die Wegeverbindungen zwischen dem neuen Treppenaufgang und dem Lustnauer Tor hergestellt und die restlichen Sicherungsarbeiten an den Schulbergmauern ausgeführt werden. Die Kosten für die noch nicht beauftragten Sicherungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt werden auf 130.000 € zzgl. ca. 20.000 € für Planung geschätzt.

Aktuell erstellt zudem der Bauträger des Projekts Pflegehofstraße seinen Rohbau und in enger Verbindung auch, wie vereinbart, die öffentlichen Flächen zwischen Mühlstraße / „Tangente“ und der Pflegehofstraße. Durch die Aushubarbeiten für die Treppe an der Tangente hat sich gezeigt, dass die dort befindliche Mauer aus dem 16. Jahrhundert für heutige Sicherheitserfordernisse nicht ausreichend dimensioniert ist (die Mauerstärke im Fundamentbereich beträgt nur 0,20m bei einer Mauerhöhe von 3m). Dies wurde erst durch die nun erfolgte Abgrabung erkennbar. Es werden deshalb Arbeiten zur Erhöhung der Standsicherheit erforderlich, die bislang nicht in dem Gesamtkonzept vorgesehen waren. Die Kosten werden auf rund 90.000 € geschätzt und sind zu 100% förderfähig, das heißt, 60% der Kosten werden von Bund und Land übernommen. Da die Stadt sich vertraglich verpflichtet hat, die Wegebeziehungen herzustellen und die Sicherung der Mauern unverzichtbar ist, sind diese unerwarteten Mehrkosten unabweisbar. Die Bauarbeiten laufen bereits.

Zu entscheiden ist nun über das noch fehlende Verbindungsstück zwischen privatem Bauvorhaben und oberem Ende der Treppe. Mit der Herstellung des neuen Weges in diesem Bereich muss der Böschungsfuß zwischen den bestehenden Mauern und der gründerzeitlichen Stützmauer mit neuen Mauern gesichert werden. In Verbindung mit dieser Maßnahme können auch die rein städtischen Mauern im unteren Bereich des Schulberges gesichert werden.

Die Maßnahme wird mit den Anlagen 1 – 6 dargestellt.

Für diese Maßnahmen waren in der Vorplanung 500.000,- € (Sanierung Stützmauern inkl. gemeinsame Maßnahme mit Land) und 400.000,- € (Herstellung Weg und neue Mauern) vorgesehen, in der Summe also 900.000 Euro. Die jetzt vorliegende Kostenberechnung sieht folgende Ansätze vor:

	Kosten- schätzung 2010	Bereits beauf- tragt (erster Bauabschnitt)	Kostenberech- nung für zwei- ten Bauab- schnitt	Erwartete Gesamtkos- ten	Vorauss. Zu- schuss von Bund / Land
Sanierung Stützmau- ern	500.000 €	311.000 € (anteilige Sa- nierung mit Land) 31.500 € (anteilige Be- pflanzung mit Land)	130.000 € (Sanierung ei- gene Stütz- mauern) 20.000 € (Planungskos- ten)	492.500 €	295.500 €
Herstellung Weg und neue Mau- ern	400.000,- €	0	313.000,- € (Baukosten) 29.000 € (Planungsk.)	342.000 €	112.000 €

Sollten diese Kosten auch in der Umsetzung eingehalten werden, wird der Ansatz von 900.000 Euro auf etwa 835.000 reduziert werden können. Damit kann der größte Teil der unerwarteten Mehrkosten von 90.000 Euro zur Stabilisierung der historischen Stadtmauer voraussichtlich innerhalb des Projekts aufgefangen werden. Die über das Sanierungsgebiet östlicher Altstadttrand für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung stehenden Mittel reichen aus. Alle Kosten sind im Sanierungsgebiet vorgesehen und förderfähig.

Terminlich ist vorgesehen, die Wegebauarbeiten Anfang Juni zu beginnen, wenn die Sicherungsarbeiten sämtlicher Stützmauern abgeschlossen sind. Mit der Fertigstellung des Weges ist bis Ende Oktober 2012 zu rechnen. Zusammen mit dem Weg würde auch die bereits beschlossene Freifläche auf dem Schulweg (Anlage 7, Bereich 5) ausgeschrieben und hergestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Weg entsprechend der beiliegenden Planung einschließlich der Mauern herzustellen.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung gibt es keine sinnvollen Lösungsvarianten, da das Gesamtkonzept aufeinander aufbaut und bereits grundsätzlich vom Gemeinderat beschlossen wurde.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 492.000 € (Wege + Sanierung der Mauern) sind bei der HH-Stelle 7.6157.9500-0140 mit Haushaltsresten aus dem Jahr 2011 finanziert. Für die beiden Maßnahmen Sanierung der historischen Stützmauern und Herstellung des Weges sind insgesamt Kosten von 835.000,- € veranschlagt, denen Fördermittel von ca. 407.000,- € gegenüberstehen. Im Saldo beträgt der städtische Anteil demnach ca. 428.000,- €. Hinzu kommen noch die bislang unerwarteten Kosten für die Sicherung der Mauer im Bereich „Tangente night“ von ca. 90.000,- €; auch diese sind jedoch im vollen Umfang förderfähig, so dass der städtische Anteil hier ca. 36.000,- € beträgt.

Unterm Strich ist damit die kombinierte Maßnahme am Schulberg für die Stadt weiter wirtschaftlich sinnvoll, da die Kostenbilanz für die Sanierung der zahlreichen historischen Stützmauern ohne Einbindung in die Gesamtmaßnahme teurer gewesen wäre. Zudem kann so im Zuge der Sanierung der Gesamtbereich aufgewertet und langfristig auch für eine bessere Nutzbarkeit und Unterhaltung geöffnet werden. Die Städtebauförderung ist eigens für Projekte dieser Art entwickelt worden. Die Zuschussgeber Bund und Land bestätigen eine bestimmungsgemäße Verwendung der Mittel.

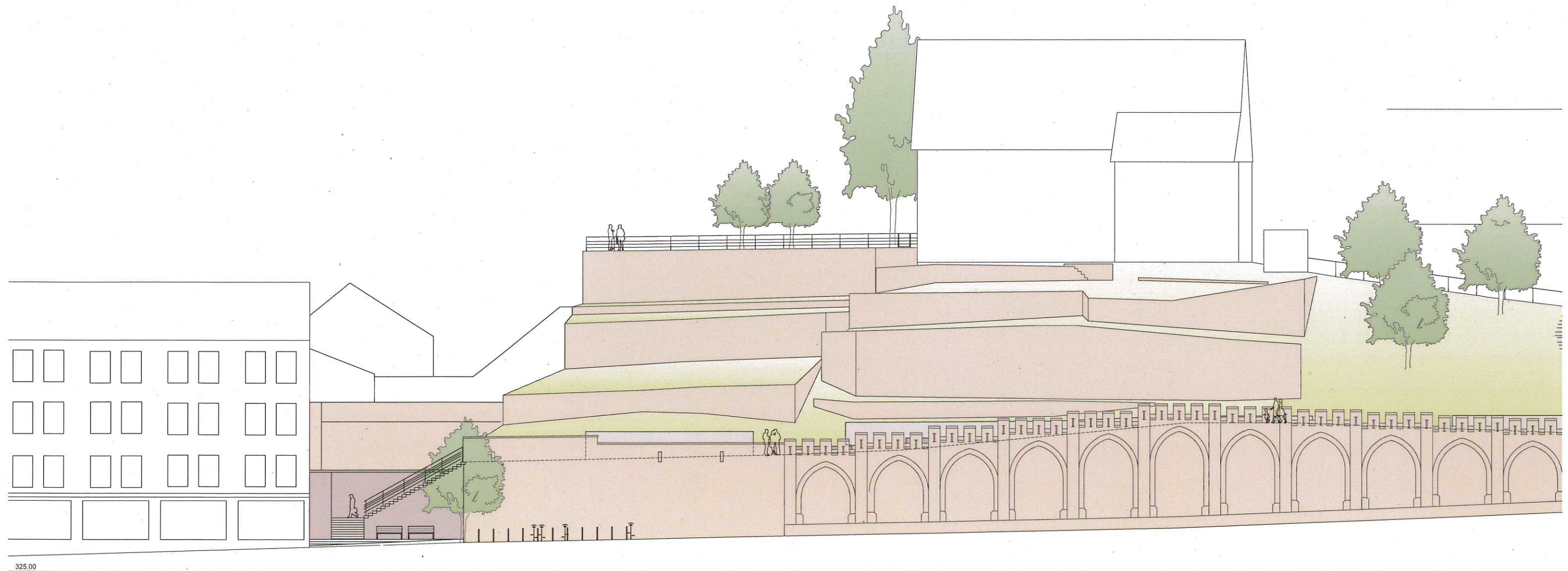
6. Anlagen

- Anlage 1 Lageplan Südteil
- Anlage 2 Lageplan Nordteil
- Anlage 3 Ansicht Südteil
- Anlage 4 Ansicht Nordteil
- Anlage 5 Schnitte A – C (Südteil)
- Anlage 6 Schnitte D – F (Nordteil)
- Anlage 7 Abgrenzung Bereiche Kostenberechnung



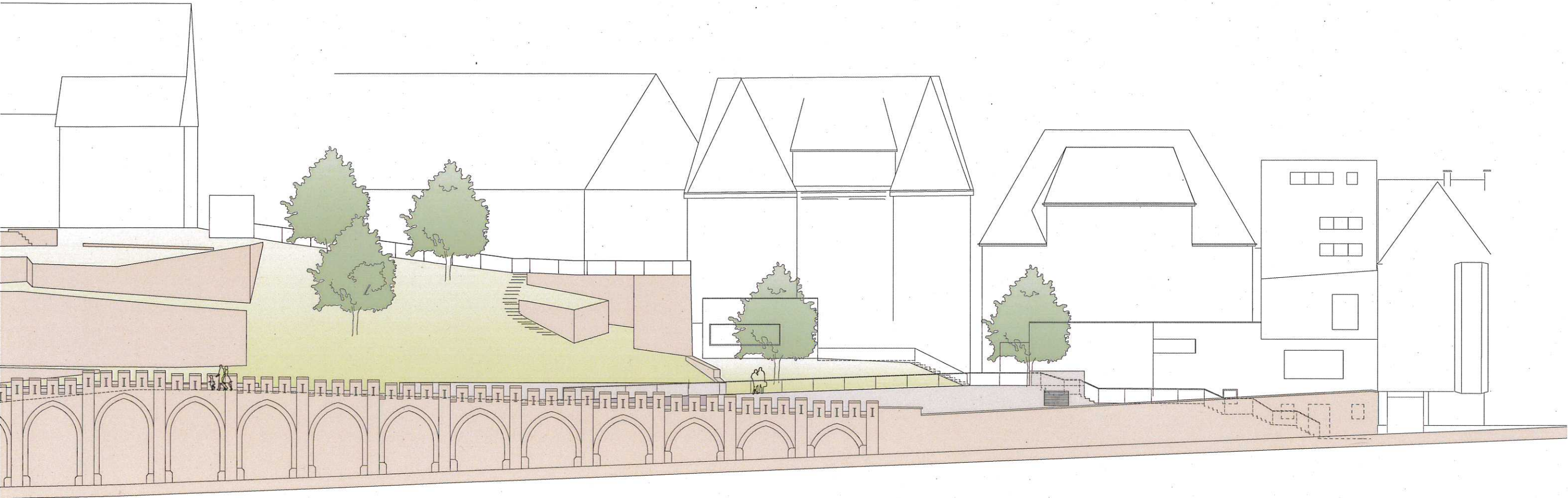
Bauherr	Universitätsstadt Tübingen	 specht Landschaftsarchitektur Hans Specht Freier Garten- + Landschaftsarchitekt Münzgasse 8 72070 Tübingen fon 07071 2579 87 fax 07071 2579 88 info@euerospecht.de www.buerospecht.de
Projekt	Weg und Grünflächen am Schulberg	
Zeichnung	Lageplan Südteil	
Maßstab	ohne	
Datum	13.10.2011	





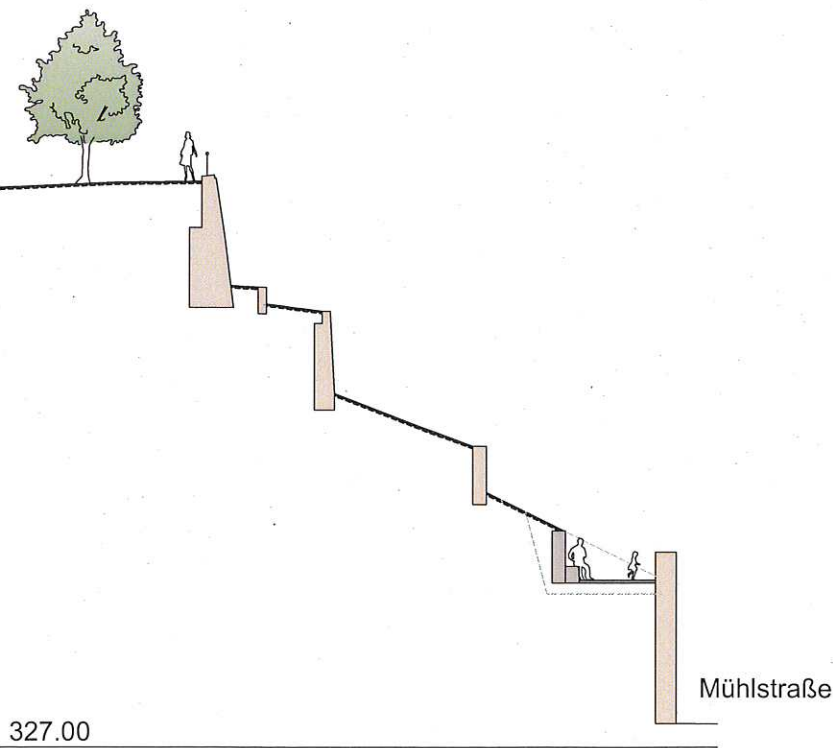
325.00

Bauherr	Universitätsstadt Tübingen	 specht Landschaftsarchitektur Hans Specht Freier Garten + Landschaftsarchitektur Münzgasse 8 72070 Tübingen fon 07071 2579 87 fax 07071 2579 88 info@huespecht.de www.buerospecht.de
Projekt	Weg und Grünflächen am Schulberg	
Zeichnung	Ansicht Südteil	
Maßstab	ohne	
Datum	16.01.2012	

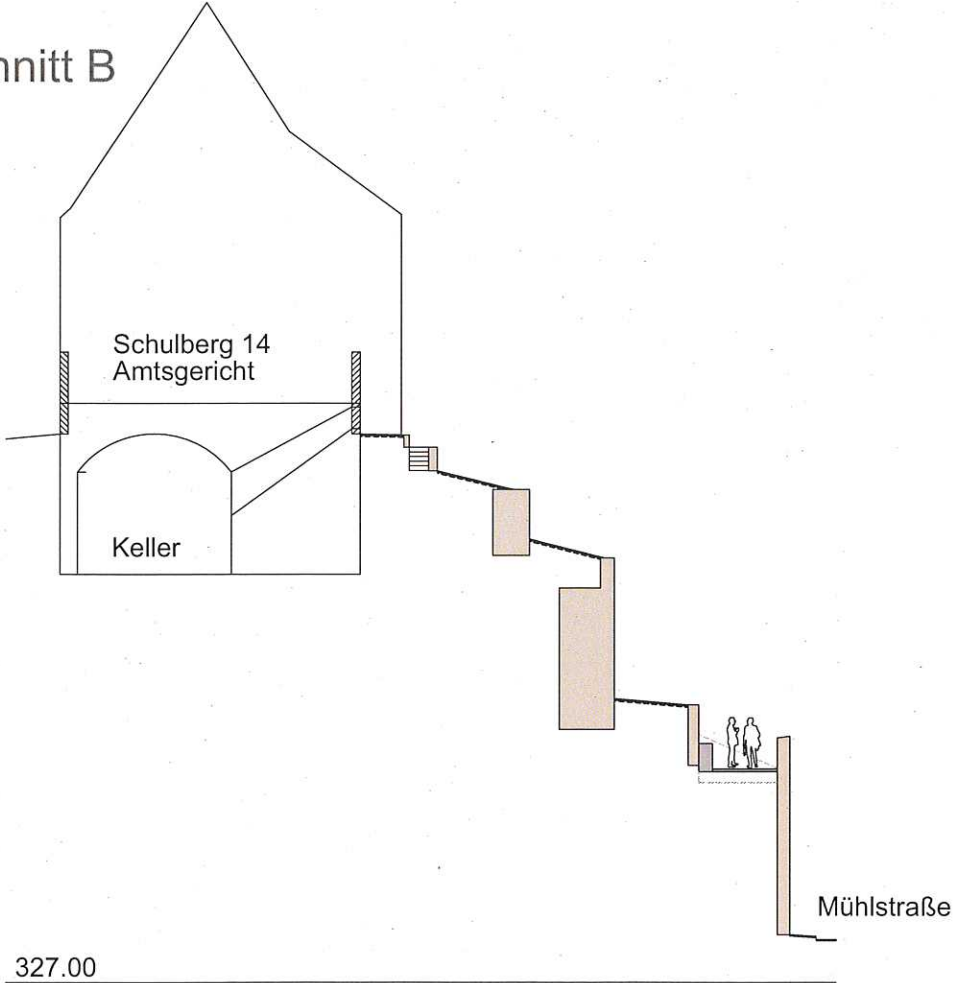


Bauherr	Universitätsstadt Tübingen 	
Projekt	Weg und Grünflächen am Schulberg	
Zeichnung	Ansicht Nordteil	 Hans Specht Freier Garten + Landschaftsarchitektur Münzgasse 8 72070 Tübingen fon 07071 2579 87 fax 07071 2579 88 info@buerospecht.de www.buerospecht.de
Maßstab	ohne	
Datum	16.01.2012	

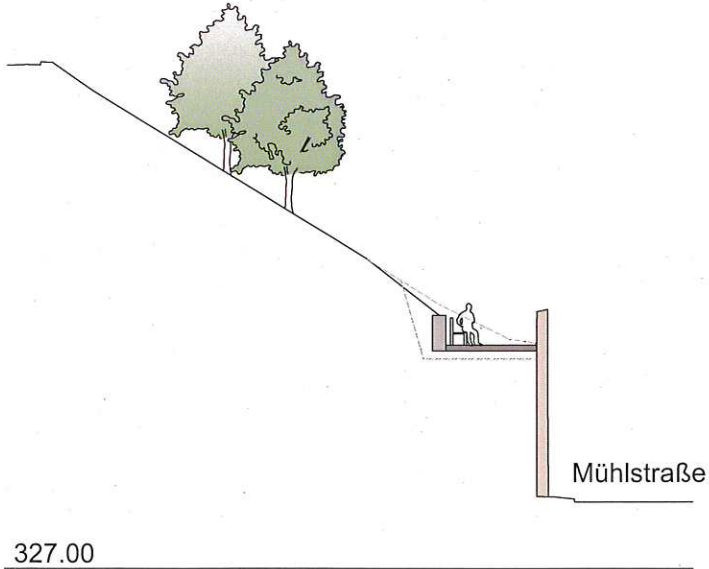
Schnitt A



Schnitt B

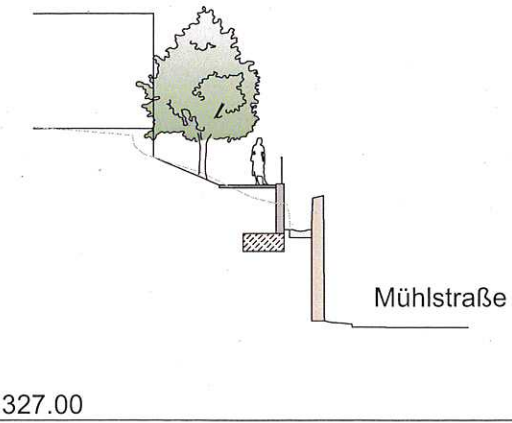


Schnitt C

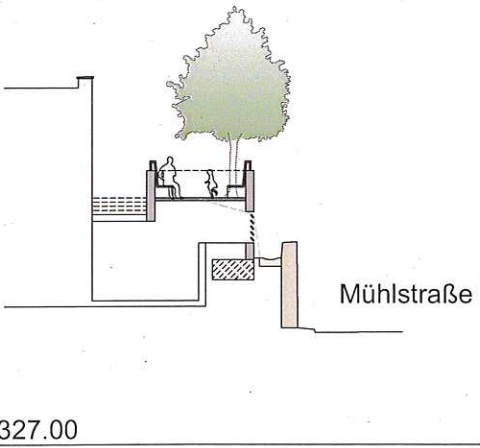


Bauherr	Universitätsstadt Tübingen	 Hans Specht Freier Garten + Landschaftsarchitekt Münzgasse 8 72070 Tübingen fon 07071 2579 87 fax 07071 2579 88 info@buerospecht.de www.buerospecht.de
Projekt	Weg und Grünflächen am Schulberg	
Zeichnung	Schnitte A-C	
Maßstab	ohne	
Datum	16.03.2011	

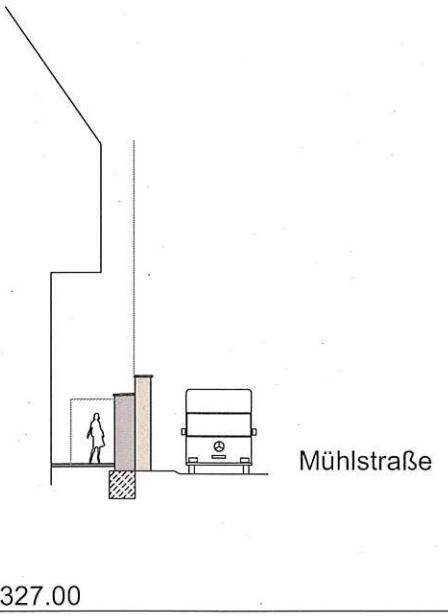
Schnitt D



Schnitt E



Schnitt F



Bauherr	Universitätsstadt Tübingen	<div><div>1</div><div><div>specht</div><div>Landschaftsarchitektur</div><div>Hans Specht Freier Garten + Landschaftsarchitekt Münzgasse 8 72070 Tübingen fon 07071 2579 87 fax 07071 2579 88 info@buerospecht.de www.buerospecht.de</div></div></div>
Projekt	Weg und Grünflächen am Schulberg	
Zeichnung	Schnitte D-F	
Maßstab	ohne	
Datum	13.01.2012	

Schulberg Tübingen Abgrenzung Bereiche Kostenberechnung

