

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** (Teil-)Sanierung Germanenstaffel - Planungsbeschluss

**Bezug:** Vorlag 334/2011 und Beschlussfassung zum Haushaltsplan 2013

**Anlagen: 6** Anlage 1: Übersicht und Baustelleneinrichtung  
Anlage 2 : Variante 1 mit Weg hinter den Zinnen  
Anlage 3: Variante 2a mit Aussichtspunkt am Treppenturm  
Anlage 4: Variante 2b mit Aussichtspunkt Mühlstraße 6  
Anlage 5: Variante 3 mit Option für Abbruch Treppenturm  
Anlage 6: Systemschnitt

---

## Beschlussantrag:

Die Teilsanierung der Germanenstaffel mit einer Erneuerung der abgängigen „Treppenbrücke“ im Anschluss an den Treppenturm wird entsprechend der in Anlage 5 Variante 3 dargestellten Planvariante geplant.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr. 2013</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:	7.6157.9500.000-0150 (Germanenstaffel)	495.000 €	
	7.6157.9500.000-0140 (Erschließung)	ca. 225.000 € als HH- Rest	
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

## Ziel:

Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zum Haushalt 2013 und Wiedereröffnung der Wegeverbindung vom Neckartor zum Österberg.

## **Begründung:**

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

Die sogenannte Germanenstaffel, die über einen Treppenturm an der Ecke „Gartenstraße/Mühlstraße“ und eine „Treppenbrücke“ oberhalb der gründerzeitlichen Stützmauer an der Ostseite der Mühlstraße den Österberg fußläufig erschließt, musste im Jahr 2011 wegen Baufälligkeit der Treppenbrücke geschlossen werden. Die Verwaltung hat mit Vorlage 334/2011 dargelegt, wie und mit welchen Kosten der Österberg über das Neckartor erschlossen werden könnte. Wegen der hohen Kosten von mindestens 1.200.000 € für eine Komplettsanierung der bestehenden Germanenstaffel oder alternativen Aufzugs- oder Brückenlösungen zum Schulberg rüber und den ungelösten rechtlichen Fragen mit den Eigentümern des Grundstücks über die der Treppenturm führt, wurde die Frage einer Sanierung zurückgestellt.

Die drei Bauteile „Treppenturm“, „Treppenbrücke“ und die obere Treppenanlage sind aus dem Lageplan in Anlage 1 ersichtlich.

Im Haushaltsplan 2013 hat der Gemeinderat mit einem Haushaltsansatz von 495.000 € den politischen Willen bekundet, die Germanenstaffel zumindest teilweise zu sanieren und für die Öffentlichkeit wieder nutzbar machen.

Gleichzeitig gilt, dass die gründerzeitliche Stützmauer zwischen den Gebäuden Mühlstraße 2 und Mühlstraße 6 aus den Jahren 1885-1887 ohne Einspannung sozusagen frei steht und analog dem Teil der gründerzeitlichen Stützmauer unterhalb des Schulberges gesichert werden muss. Dafür stehen im Haushaltsplan bei der HH-Stelle 7.6157.9500.000-0140 (Erschließung) gut 224.000 € aus bisher noch nicht gebundenen Mitteln zur Verfügung. Nach Abrechnung des Schulberges und der letzten Restarbeiten in der Mühlstraße dürften zudem weitere rund 100.000 € für die Mauersicherung frei werden.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer**

Vor allen anderen baulichen Maßnahmen zur Sanierung der Germanenstaffel muss zunächst die gründerzeitliche Stützmauer gesichert werden. Die Verwaltung erarbeitet derzeit mit dem Büro für Ingenieurgeologie, das die Sicherung der Schulbergmauern bearbeitet hat, an einer entsprechenden Planung, die noch mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden muss. Diese Arbeiten müssen vom Fuße der Mauer ausgeführt werden, wobei ein Gerüstbau und eine aufwändige Baustelleneinrichtung erforderlich sein werden. Die notwendige Baustelleneinrichtung ist aus dem Lageplan in Anlage 1 ersichtlich. Wegen des dabei unausweichlichen Eingriffes in den Verkehr in der Mühlstraße können diese Arbeiten im Grundsatz frühestens in den Sommerferien 2014 ausgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Sicherungsarbeiten bei einer entsprechenden Vorbereitung in den sechs Wochen Sommerferien im wesentlichen ausgeführt werden können.

Die Kosten hierfür werden sich voraussichtlich auf rund 345.000 € belaufen und sind wie oben dargestellt bei der HH-Stelle 7.6157.9500.000-0140 zzgl. den übertragenen Mitteln vom Schulberg finanziert.

## **2.2. Mögliche Wegeführungen zwischen Treppenturm und dem Treppenteil zwischen Österbergstraße und Gebäude Mühlstraße 6**

Die Verwaltung hat mit einem Landschaftsarchitekten verschiedene Möglichkeiten für eine Wegeführung erarbeitet, wie vom bestehenden Treppenturm der obere Teil der Germanenstaffel im Bereich oberhalb des Gebäudes Mühlstraße 6 erreicht werden kann, ohne sich spätere Lösungsmöglichkeiten, wie einen Abbruch des Treppenturms und eine Aufzugslösung oder eine Brückenlösung nicht zu verbauen.

Wegen der Steilheit des Hanggeländes und dem relativ kurzen Weg, um die Höhe zwischen Treppenturm und dem oberen Treppenweg zu überwinden, gibt es dafür im Grundsatz nur die Möglichkeit den Weg auf der bisherigen Trasse der Treppenbrücke zu belassen. Mit einem sehr hohen Aufwand könnte wie auf der gegenüberliegenden Schulbergseite, der Weg hinter den Zinnen der gründerzeitlichen Stützmauer geführt werden (vgl. Variante 1 – Anlage 2). Wenn man sich zu einem späteren Zeitpunkt für eine Brückenlösung entscheiden wollte, würde der Großteil der Treppenanlage ins Leere gehen.

Für die Wegeführung auf der bisherigen Trasse gibt es mehrere Varianten, wie die Höhe überwunden werden kann und verschiedene Möglichkeiten einen Aussichtspunkt oder eine kleine Platzsituation anzuordnen.

Folgende Varianten wurden konzeptionell ausgearbeitet bzw. geprüft:

### **1. Bestandsvariante – Ersatz der bisherige Treppenbrücke durch einen Neubau im selben System**

Dagegen spricht, dass die Trockenmauer, an die die bisherige Treppe angelehnt ist, nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen nicht frostsicher gegründet ist und vorher aufwändig gesichert werden müsste. Deshalb ist es zweckmäßiger, vor diese Mauer eine neue Mauerscheibe zu setzen, die die neue Treppenanlage hält und die bestehende Mauer sichert.

### **2. Variante 1 – Treppenanlage mit Erschließung eines Wege hinter den Zinnen der Stützmauer**

Wie oben bereits dargestellt ist das technisch möglich aber sehr aufwändig.

### **3. Variante 2 – Treppenanlage mit Erschließung eines Aussichtspunktes am Austritt des Treppenturmes (Variante 2a – Anlage 3)) oder mit Erschließung eines Aussichtspunktes im Bereich „Mühlstraße 6“ (Variante 2b –Anlage 4)**

Für die Variante 2 mit den Untervarianten gilt, dass damit eine Aufenthaltsqualität geschaffen werden könnte. Kostenmäßig bedeutet das einen deutlichen Mehraufwand, der sich gegenüber der nachstehend dargestellten Variante 3 auf ca. 50.000 € für die Variante 2a und auf ca. 150.000 € für die Variante 2b (Anlage 4) beläuft.

### **4. Variante 3 – Treppenanlage auf der bisherigen Trasse**

Die kostengünstigere Lösung, die gleichzeitig einen begrenzten Spielraum für die Position des Abgang im Bereich des heutigen Treppenturm lässt, ist die in Anlage 5 dargestellte Variante 3, die auf der bisherigen Trasse verläuft und vom Treppenlauf her so konzipiert ist, dass der Treppenturm abgebrochen und anders wieder hergestellt werden kann und /oder

ein Aussichtspunkt am Treppenturm erschlossen werden kann.

### **2.3. Materialwahl für das neue Treppenstück**

Für die Materialwahl wird vorgeschlagen, die am gegenüberliegenden Schulberg verwendeten Materialien zu übernehmen. Das bedeutet, dass die neuen Mauern als Betonscheiben ausgeführt werden sollen, die ebenfalls gestockt werden sollten. Für die Treppenläufe sollen wie an der Schulbergtreppe, die ebenen Podestflächen mit Granitkleinpflaster ausgeführt werden. Asphalt ist wegen der vielen kleine Einzelflächen und des schwierigen Transportes hier nicht geeignet. Die Geländer sollen analog dem Schulberg gestaltet werden.

### **2.4. Treppenturm und Wegestück zwischen Österberg und Treppenbrücke**

In der Vorlage 33/2011 hatte die Verwaltung die Kosten für die Komplettsanierung wie folgt geschätzt:

Treppenabsätze	ca. 450.000 €
Komplettsanierung Treppenturm	ca. 600.000 €
Treppensanierung ab Einstieg Österberg bis Treppenbrücke	ca. 150.000 €
	<hr/>
	1.200.000 €

Mit der Maßgabe, die Wegeverbindung zum Österberg möglichst kostengünstig wieder zu eröffnen, gilt folgendes:

#### **2.4.1. Treppenturm**

Für den Treppenturm gilt, dass dieser dem Grunde nach noch standsicher aber nicht verkehrssicher ist und massive Feuchteschäden aufweist. Dazu kommt, dass die Fassade in einem sehr schlechten Zustand ist.

Nach Einschätzung der Verwaltung lässt sich der Treppenturm mit einem Aufwand von rund 125.000 € so ertüchtigen, dass er für 10- 15 Jahre wieder verkehrssicher sein dürfte (Beseitigung bzw. Sicherung von losen Bauteilen, Ertüchtigung der Entwässerung, neue Dacheindeckung).

Absolute Mindestanforderung für eine Wiederöffnung wären rund 60.000 € für die allerdringendsten Sicherungsarbeiten. Sollte sich auch über einen längeren Zeitraum keine Ersatzlösung realisieren lassen, würden weitere Sanierungsschritte erforderlich.

#### **2.4.2. Treppenstück zwischen Österbergstraße und Treppenbrücke**

Hier gilt, dass ein Großteil der Treppenstufen hohl liegt. Wenn man den Weg wieder öffnen wollte, müssten in jedem Fall ca. 40—50.000 € für die notwendigsten Sicherungsmaßnahmen investiert werden. Empfehlenswert wäre es, das Wegestück komplett zu erneuern, was wie bereits in Vorlage 334/2011 dargestellt mit rund 150.000 € zu Buche schlägt.

### **2.5. Kosten**

Die Kosten stellen sich auf der Grundlage einer ersten Kostenschätzung wie folgt dar:

#### **2.5.1. Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer (HH-Stelle 7.6157.9500.000-0140)**

Diese Kosten fallen in jedem Fall unabhängig von einer Wiederöffnung der Germanenstaffel an. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 345.000 €. Die Arbeiten sind über das Sanierungsgebiet östlicher Altstadttrand zu finanzieren (HH-Stelle 7.6157.9500.000-0140). Bei dieser HH-Stelle sind derzeit knapp 225.000 € ungebunden und stehen für diesen Zweck zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass nach endgültiger Abrechnung des Schulbergs und der Auflösung der dafür eingerichteten Mittelbindungen dafür noch rund 100.000 € an Mittel frei werden, so dass diese Arbeiten insgesamt im Sanierungshaushalt finanziert sind.

### 2.5.2. Ersatz der Treppenbrücke durch einen neue Treppenanlage (HH-Stelle 7.6157.9500.000-0150 Germanenstaffel)

Die Kosten hierfür setzen sich wie folgt zusammen:

1.1. Abbruch der Treppenbrücke	ca. 145.000 €
1.2. Neubau der Treppe	
Variante 1	ca. 620.000 €
Variante 2a	ca. 420.000 €
Variante 2b	ca. 520.000 €
Variante 3	ca. 370.000 €

### 2.5.3 Gesamtschau der Kosten

Treppenturm	Ersatz Treppenbrücke	Sanierung des Oberen We- gestücks
Minimalsanierung 60.000 €	Abbruch der Treppenbrücke 145.000 €	Minimalanforderung ca. 40.000 €
Einfache Sanierung 125.000 €	Variante 1 620.000 € Variante 2a 420.000 € Variante 2b 520.000 € Variante 3 370.000 €	Komplettsanierung ca. 150.000 €
	Anmerkung: Planungskosten sind jeweils enthalten	

Der Ersatz der Treppenbrücke incl. Abbruchkosten und Nebenkosten kostet in Variante 3 rund 515.000 €. Dazu kommen Kosten von mindestens 100.000 € für die Minimalsanierung vom Treppenturm und der oberen Treppe.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 3 mit den Materialien „Betonmauern, Granitklein-pflaster auf dem Podest und Betonblockstufen“ zu planen und dem Gemeinderat zum Bau-beschluss vorzulegen. Aus dem Systemschnitt in Anlage 6 ist erkennbar, wie sich die Ge-

samtbaumaßnahme darstellen wird.

Die Realisierung ist ab Herbst 2014 möglich, wobei sich die Bauarbeiten bis in die Jahresmitte 2015 hinziehen könnten.

Bei der Variantenuntersuchung für die Wiederöffnung der Germanenstaffel im Jahr 2011 standen die sehr hohen Kosten für einen Ersatz der Gesamtanlage und die unübersichtliche rechtliche Situation beim Treppenturm im Blickfeld.

Nachdem der Schulberg mit der neuen Treppe beim Gebäude Mühlstraße 1 und dem neuen Erschließungsweg erstmalig erschlossen ist, sollte auch die gegenüberliegende Seite des Österbergs mit einem angemessenen Aufwand wieder erschlossen werden.

Was die Sanierung der Bauteile „Treppenturm“ und „oberes Treppenstück“ anbelangt schlägt die Verwaltung vor, den Treppenturm nun minimal für 60.000 € und das obere Wegestück komplett für 150.000 € zu erneuern.

Daraus ergeben sich geschätzt folgende Gesamtkosten:

Minimalsanierung Treppenturm	ca. 60.000 €
Abbruch und Erneuerung der Treppenbrücke (entsprechend Variante 3)	ca. 515.000 €
Erneuerung des oberen Wegestücks	ca. 150.000 €
	<hr/>
	730.000 €

Die Teilsanierung ist damit etwa 500.000 Euro günstiger als die von der Verwaltung geschätzten Kosten einer ganzheitlichen Lösung. Allerdings entsteht im Fall einer späteren Realisierung der Gesamtlösung ein wirtschaftlicher Nachteil von etwa 100.000 Euro durch verlorene Investitionen in Sanierung und Anbindung des Treppenturms. Noch gewichtiger ist der Verlust von Fördermitteln. Die Teilsanierung ist voraussichtlich wegen einer fehlenden städtebaulichen Verbesserung überhaupt nicht förderfähig. Im Rahmen einer Gesamtlösung könnte mit der üblichen Förderquote von 60% ein relevanter Anteil der Gesamtkosten von Bund und Land übernommen werden.

Die Verwaltung wird daher parallel zur Planung der Teilsanierung an der Lösung der liegenschaftlichen Probleme arbeiten. Das Ziel sollte es weiterhin sein, eine ganzheitliche Lösung unter Abriss des Treppenturms umzusetzen und die Förderung der Maßnahmen zu erreichen.

#### 4. **Lösungsvarianten**

Grundsätzlich könnten auch die Varianten 1 und 2 realisiert werden, die aus Sicht der Verwaltung aus Kostengründen nicht in Frage kommen.

Die Sanierung im Bestand scheidet aus technischen Gründen aus.

#### 5. **Finanzielle Auswirkung**

Die (Teil)Sanierung der Germanenstaffel ist auf Grundlage der bisherigen Kostenschätzung

nicht komplett finanziert. Allerdings lassen sich die Kosten erst nach Vorliegen einer ausgearbeiteten Planung fakturiert ermitteln.

Haushaltsmittel stehen sowohl bei der HH-Stelle 7.6157.9500.000-0140 (ca. 225.000 €) im Sanierungsgebiet östlicher Altstadttrand als auch bei der neuen Haushaltsstelle 7.6157.9500.000-0150 (495.000 €) bereit.

Bei der Finanzierung zeichnet sich eine Deckungslücke von rund 235.000 € ab, die im Haushaltsplan 2014 zusätzlich veranschlagt werden müssten.

Da die Maßnahmen im Jahr 2013 nicht begonnen werden können, ist zum Jahresabschluss 2013 ein Haushaltsrest zu bilden, der ins Haushaltsjahr 2014 zu übertragen sein wird.

## 6. **Anlagen**

Anlage 1: Übersicht und Baustelleneinrichtung

Anlage 2: Variante 1 mit Weg hinter den Zinnen

Anlage 3: Variante 2a mit Aussichtspunkt am Treppenturm

Anlage 4: Variante 2b mit Aussichtspunkt Mühlestraße 6

Anlage 5: Variante 3 Option für Abbruch Treppenturm

Anlage 6: Systemschnitt