

Stuttgart, 30.05.2018

Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus - Q 16 / Neckarpark - Projektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.06.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	27.06.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure mit der Weiterplanung des Neubaus Quartiersparkhaus mit Energiezentrale und Fahrradstation auf dem Grundstück Q 16 im Neckarpark auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung bis Leistungsphase 4-6 sowie Teile 7 der HOAI zu beauftragen.
2. Der fortgeschriebenen Planung nach den Plänen
von asp Architekten Stuttgart vom 06.04.2018
dem Erläuterungsbericht vom 06.04.2018
und der vom Hochbauamt geprüften,
qualifizierten Kostenberechnung vom 28.03.2018
mit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von **18.901.000 €**
wird zugestimmt.

3. Das Amt für Umweltschutz wird ermächtigt, die Fachingenieure IB Schuler mit den erforderlichen Planungsleistungen der technischen Gebäudeausrüstung Energiezentrale auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung bis Leistungsphase 6 und Teile 7 der HOAI zu beauftragen.

Vorangegangene Beschlüsse

- GRDRs 75/2016 / Wärmeversorgung Neckarpark - Vorprojektbeschluss
- GRDRs 93/2017 / Abwasserwärmetauscher Neckarpark - Bau- und Vergabebeschluss
- GRDRs 1294/2017 / Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus Q 16 Neckarpark - Vorprojektbeschluss

Kurzfassung der Begründung

Nach Bereitstellung der Planungs- und Baumittel im DHH 18/19 und auf der Grundlage des Vorprojektbeschlusses im Februar 2018 (GRDRs 1294/2017) schließt sich diese Projektbeschlussvorlage an.

Unter Federführung des Amtes für Umweltschutz wurde für das neue Stadtquartier „Neckarpark“ eine nachhaltige Wärmeversorgung konzipiert, die Wärme aus Abwasser als lokale Energiequelle nutzt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) fördert das Vorhaben mit 3,79 Mio. €. Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik Stuttgart (IBP) begleitet das Projekt wissenschaftlich und hat parallel ebenfalls eine Projektbewilligung erhalten. Ziel des Forschungsprojekts ist es, zu demonstrieren, dass die Wärmeversorgung eines Quartiers wie dem Neckarpark mit Abwasserwärme möglich ist. Dafür werden bewährte technische Komponenten eingesetzt und diese ökonomisch und ökologisch optimal aufeinander abgestimmt. Der Förderzeitraum durch das BMWi läuft z.Zt. bis 30. April 2019. Eine weitere kostenneutrale Verlängerung kann bei Bedarf beantragt werden.

Mit GRDRs 75/2016 erfolgte der Vorprojektbeschluss für die Wärmeversorgung. Mit GRDRs 93/2017 erfolgte der Baubeschluss für die Abwasserwärmetauscher.

Fortgeschriebene Planung Quartiersparkhaus und Energiezentrale

Aktuell bestätigt die Entwurfsplanung die Überlegungen aus dem Vorentwurf (GRDRs 1294/2017).

Die Planung beinhaltet für das Parkhaus 353 Stellplätze für PKW, davon 9 eingeschränkt für Kleinfahrzeuge und 15 Behindertenstellplätze. Der Anteil der Stellplätze für Elektrofahrzeuge beträgt bei Inbetriebnahme 20 %, d.h. ca. 70 Stellplätze. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Ladekapazität auf 50 % und schließlich auf 100 % der Parkplätze erhöht werden.

Weiterhin sind 374 Stellplätze für Fahrräder möglich, ausgehend von einer Ausstattung mit Doppelstockparkmöglichkeiten.

Die Einbringöffnung der Geräte der Energiezentrale sowie die Gasübergabe und die Stromversorgung für die Zentrale liegen an der Benzstraße sowie der Straße 113 und werden von dort aus direkt angedient.

Die Zentrale ist vom Parkhaus in seiner Nutzung vollständig abgetrennt und autark.

Nach außen bilden beide Nutzungen eine Gebäudeeinheit.

Lärmschutz und natürliche Belüftung

Das Gebäude übernimmt die Schallschutzfunktion zur Abgrenzung des nördlich gelegenen Wohnquartiers gegenüber der Benzstraße und dem Wasengelände. Weiterhin ist das Wohnquartier gegen die Schallemissionen sowie Blendung aus dem Parkhaus selbst zu schützen.

Aus diesem Grund wird die Nordfassade weitestgehend geschlossen, jedoch mit Mindestöffnungen, die weiterhin eine natürliche Belüftung des Parkhauses zulassen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Spitzenpegel sind einzuhalten.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Fassade wird begrünt. Das außenliegende Stahlgitternetz dient als Rankhilfe für die Bepflanzung.

Das Flachdach wird vollständig extensiv begrünt. Auf 50 % der Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Kosten

Die Kostenberechnung bestätigt die Kostenschätzung aus dem Vorentwurf.

Die Gesamtkosten in Höhe von 18.901.000 € gliedern sich wie folgt:

- Quartiersparkhaus mit Fahrradstation 16.481.000 €
- Ausstattung Quartiersparkhaus 1.344.000 €
- Hülle der Energiezentrale mit baulichen Einbauten 1.076.000 €

Die technische Gebäudeausstattung der Energiezentrale wird vom Amt für Umweltschutz verwaltet.

Im Zuge der Planungsfortschreibung zeigte sich, dass der vorhandene Baugrund erhöhte Anforderungen an die Gründung (Schotterstopfsäulen) des Bauwerks stellt.

Diese Mehrkosten konnten im Zuge der Entwurfsoptimierung kompensiert werden.

Termine

Einreichung Bauantrag	04/2018
Erwartete Baugenehmigung	09/2018
Baubeschluss	vor der Sommerpause
Baubeginn	September 2018

Der Baubeginn beider Teilprojekte ist Ende 2018 geplant. Die Eidechsenvergrämung auf dem Grundstück wird bis August 2018 abgeschlossen. Aufgrund der aufwändigen Gründung und vorbereitenden Maßnahmen ist vorgesehen, noch vor der Sommerpause einen Baubeschluss zu erwirken, um baldmöglichst mit der Ausführung beginnen zu können.

Die bauliche Fertigstellung der Energiezentrale ist auf Ende 2019 zu erwarten. Die vorzeitige Inbetriebnahme der Energiezentrale bei laufendem Baubetrieb der übrigen Baustelle Quartiersparkhaus scheint aus Sicht der Planung möglich.

Bauliche Fertigstellung Energiezentrale	Ende 2019
Fertigstellung Quartiersparkhaus	voraussichtlich 2020

Interimsheizzentrale

Die Fertigstellung der Energiezentrale ist auf Ende 2019 zu erwarten. Die ersten Abnehmer im Neckarpark benötigen jedoch bereits ab Oktober 2018 eine Wärmeversorgung. Für die Interimszeit von Oktober 2018 bis zur Inbetriebnahme der Energiezentrale soll eine Interimheizzentrale gestellt werden. Seitens des Amtes für Umweltschutz ist vorgesehen, dafür zeitnah eine separate Vorlage einzureichen.

Betreiberkonzept Parkhaus

Das Quartiersparkhaus wird von Seiten der Stadt durch das Tiefbauamt federführend betreut. Durch wen der Betrieb vor Ort erfolgen wird, wird vom Tiefbauamt derzeit noch geprüft.

Fahrradstation

Die Fahrradstation wurde vom Amt für Stadtplanung und -erneuerung wie folgt entwickelt:

Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist die Errichtung einer zum Quartiersplatz orientierten Fahrradstation im Erdgeschoss des Gebäudes. Die neue Bushaltestelle an der Benzstraße liegt ebenfalls direkt an der Fahrradstation. Die Fahrradstation besteht aus einer Servicestation sowie einer Radabstellanlage mit ca. 180 Doppelparkern und separatem Zugang zur Abholung von Fahrrädern nach Betriebsschluss der Servicestation. Mit der Errichtung der Fahrradstation werden folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Radserviceangeboten im NeckarPark bereits ab Beginn der Aufsiedelung.
- Sichere Radabstellmöglichkeiten für Besucher des neuen Wohngebiets aber auch der angrenzenden Veranstaltungsstätten. Insbesondere an der Mercedes-Benz-Arena und am Hallenduo fehlen bisher sichere Radabstellmöglichkeiten. Die Zugangswege zum Stadion sind vergleichbar lang wie von der Stadtbahnhaltestelle U11 und der S-Bahnstation NeckarPark.
- Ermöglichung von multimodalen Wegeketten der Bewohner wie z.B.:
Wohnung - Rad - Quartiersgarage - Privat-Pkw - Arbeit
Wohnung - Rad - Fahrradstation - ÖPNV - Arbeit
Wohnung - Rad - Fahrradstation - Car-Sharing - Freizeit

Die Servicestation erhält wie die bestehenden Fahrradstationen einen Sozialbereich mit kleiner Teeküche, Toilette mit Waschbecken und Garderobe. Neben den üblichen Serviceangeboten könnte in die Fahrradstation auch ein Lastenradverleih integriert werden. Durch die Fahrradstation sollen keine baurechtlich notwendigen Radabstellplätze in den einzelnen Baufeldern ersetzt werden. Das genaue Betreiberkonzept der Radstation ist im Weiteren noch zu klären.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für die Energiezentrale von 4.800.000 € (netto) sind im Teilfinanzhaushalt 360 beim Projekt 7.362904 bereits finanziert. Die baulichen Kosten der Energiezentrale sind hierin enthalten.

Die Gesamtkosten für das Quartiersparkhaus von 17.825.000 € (brutto) sind im Teilfinanzhaushalt 660 beim Projekt 7.666009 bereits finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen
Entwurfspläne
Erläuterungsbericht
Kostenblatt

