

Sporthallenbad Neckarpark

Anlage 4 zu GR Drs. 697/2013

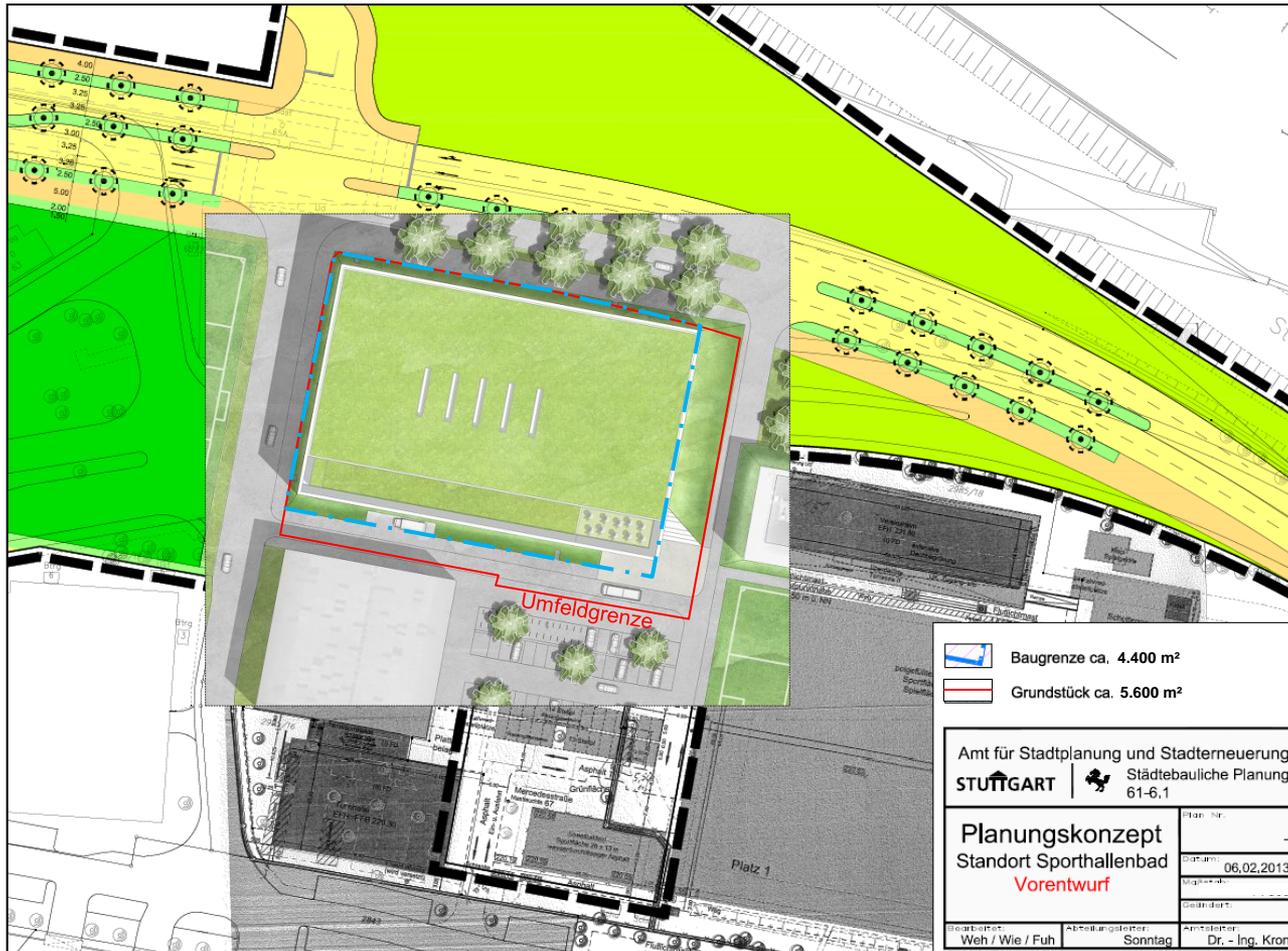
Standortuntersuchung

Stand 12.07.2013

the blue way®

Sporthallenbad Neckarpark

Genereller Flächenbedarf für ein Sportbad gemäß Wettbewerb auf Grundstück Q22



Grundstücksgröße:

+ Gebäude 4.400 m²

+ Gebäudeumfeld 1.200 m²

Fläche ohne Stpl. 5.600 m²

+ Stellplatzfläche 2.225 m²

Fläche mit Stpl. 7.825 m²

Gebäudegröße:

80 m x 55 m = 4.400m²

Umfeldgröße:

für Vorplatz, Buszufahrt, Aufstellungsflächen, Fahrrad, etc.:

Ca. 30% von 4.400m²= 1.200m²

Stellplatzanzahl/-größe:

554 Garderobenschränke / 7,5 = 74

Stellplätze PKW (Garderobenschränke gemäß Anzahl Machbarkeitsstudie)

1 zusätzlicher PKW-Stellplatz für 10 bis 15 Zuschauerplätze:

920 Zuschauer / 12,5 = 74 Stpl.

Anzahl Stellplätze mit Zuschauertribüne und ohne Minderung: 148 Stellplätze

Allg. Annahme Minderung nach Abprache mit ASS: 40% Minderung / 60% werden gebaut (Minderung ist abhängig von Grundstückslage).

- ⇒ Ergebnis= 89 notwendige Stellplätze für das Sporthallenbad + Bus
- ⇒ Dies ergibt einen Flächenbedarf von: 89 Stk. x 25m² = 2.225 m²

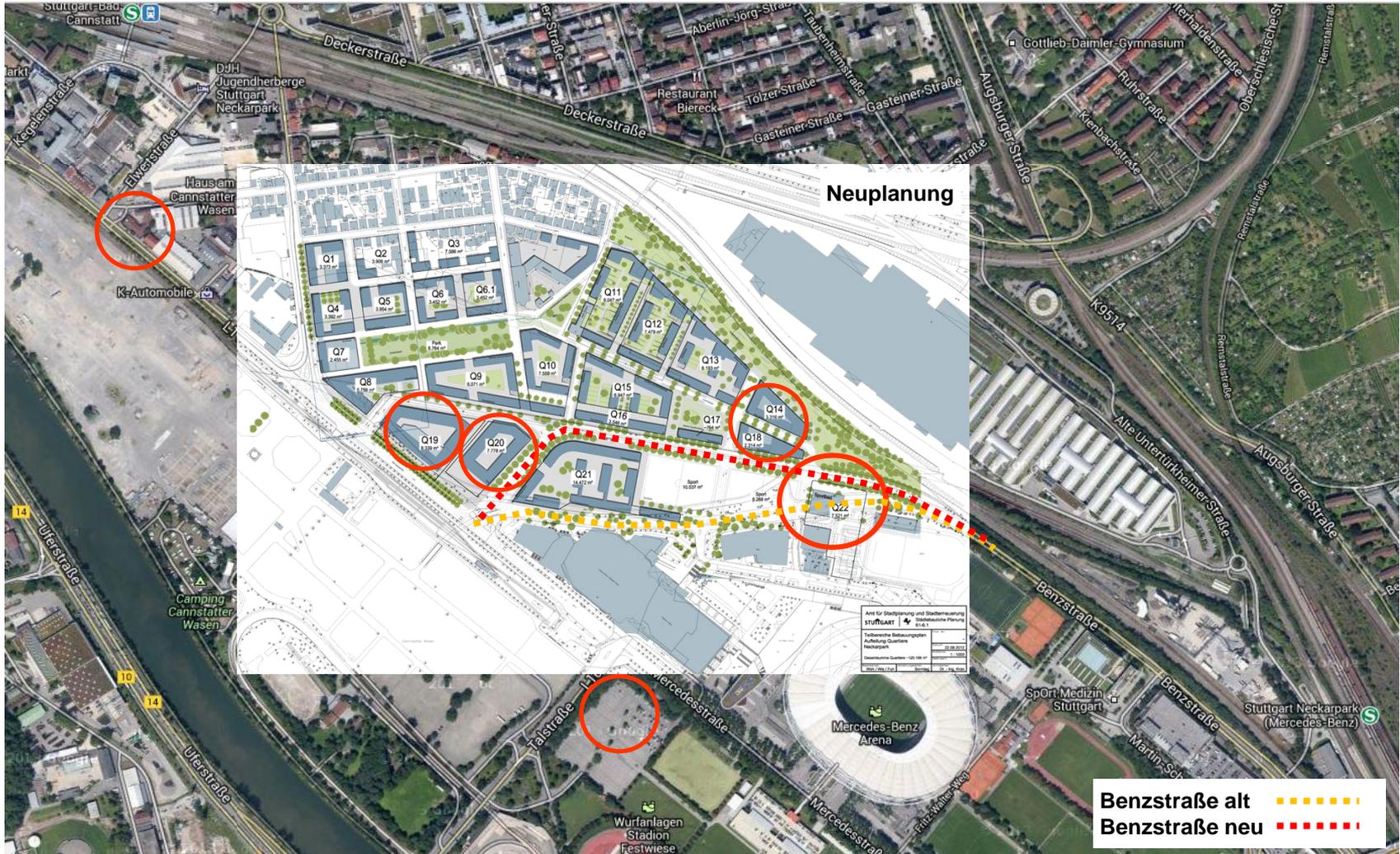
Sporthallenbad Neckarpark

Übersicht Neckarpark und Umfeld



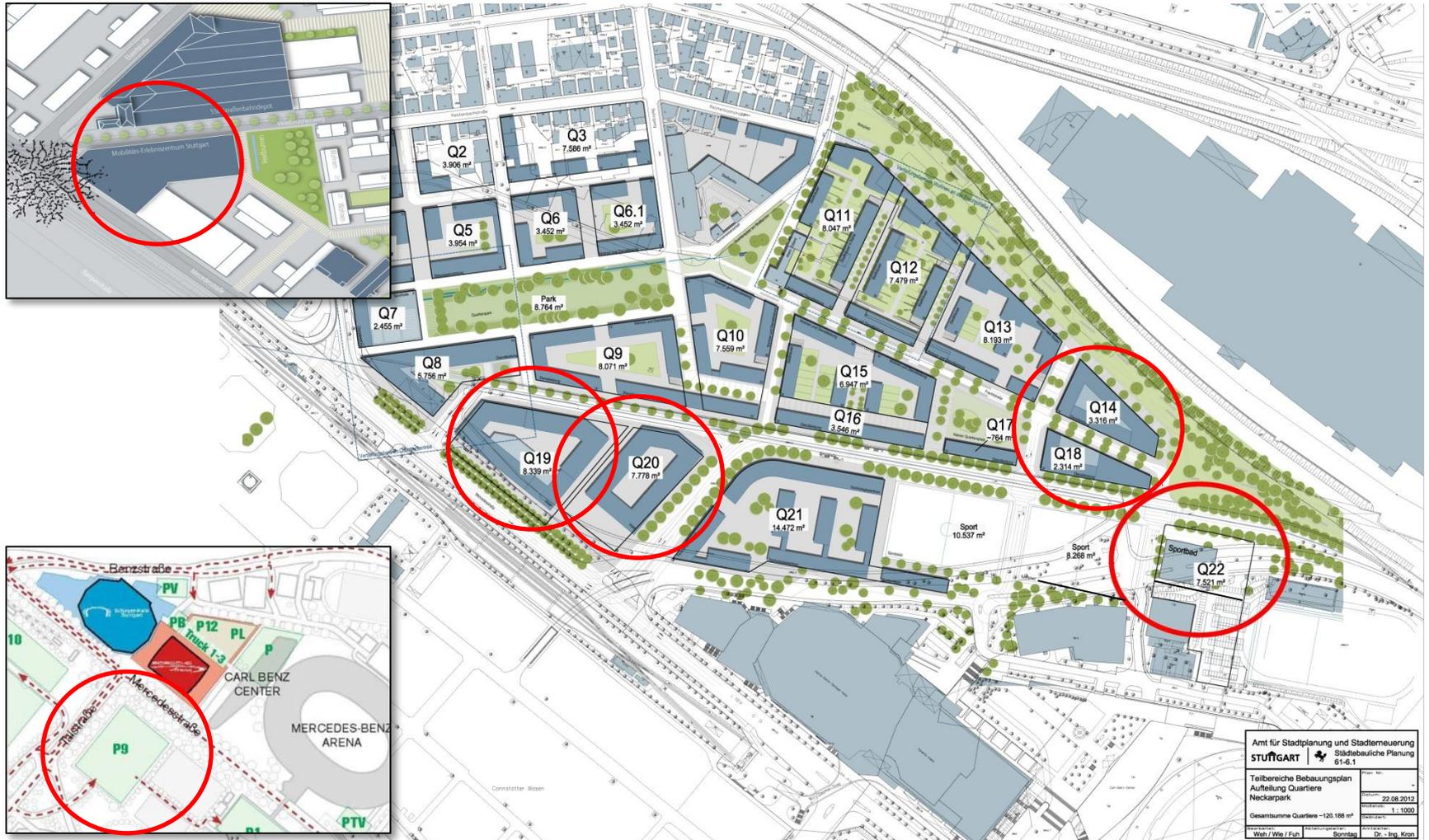
Sporthallenbad Neckarpark

Übersicht Neckarpark und Umfeld



Sporthallenbad Neckarpark

Übersicht Standortoptionen (schematisch)



Sporthallenbad Neckarpark Standortoption Q22



- Verfügbarkeit:**
- Frühester Baubeginn nach Verlegung
- Benzstraße im Jahr 2018 möglich.

- Größe: 5.600 m²**
- Grstk. Q22 ausreichend groß.
- (Bedarf Bad + Umfeld= 5.600m²)

- Stellplätze: Bedarf 89 Stück + Bus**
- direkt auf Grstk. nicht möglich. Bestehender
- Stellplatzbedarf Molly-Schauffele-Sporthalle+ VFL = 104 Stpl. + 89 Stpl. Hallenbad = 193 Stpl.
- => Arrangement mit Nachbarschaft notwendig. Hochgarage auf Bestandsparkplatz städtebaulich nicht umsetzbar. Stellplatzbaulast P9 und Verweis auf öff. Parkhaus Carl Benz Center möglich.

- Grundstückswert bezogen auf 5.600 m²:**
- 40 €/m² => 0,22 Mio. € (mit Umfeld)

- Sperrfälle/ Entfluchtung Neckarpark:**
- Jährlich ca. 10 Sperrfälle Benzstraße.
- Entfluchtungskonzept Neckarpark nicht auf Grstk.

- Verkehrliche Anbindung:**
- S-Bahn Haltepunkt Neckarpark
- U-Bahn-Haltepunkt U11 Neckarpark nur im Veranstaltungsfall
- Bus Haltepunkt ggf. Verlängerung Linie 56

- Energiekonzept:**
- Energiekonzept Neckarpark

Sporthallenbad Neckarpark

Standortoption Q14 + Q18



- Verfügbarkeit:**
 - Frühester Baubeginn im Jahr 2018.
 - Änderung Rahmenplan notwendig.
- Größe: 7.860 m² inkl. Straßenfläche**
 - Grundstücke ausreichend groß.
 - Voraussetzung Zusammenlegung Q14 + Q18
- Stellplätze: Bedarf 89 Stück + Bus**
 - Sind direkt auf Grstk. möglich. Voraussetzung Zusammenlegung Q14 + Q18
 -

Grundstückswert bezogen auf 7.825 m²
420 €/m² => 3,29 Mio. €

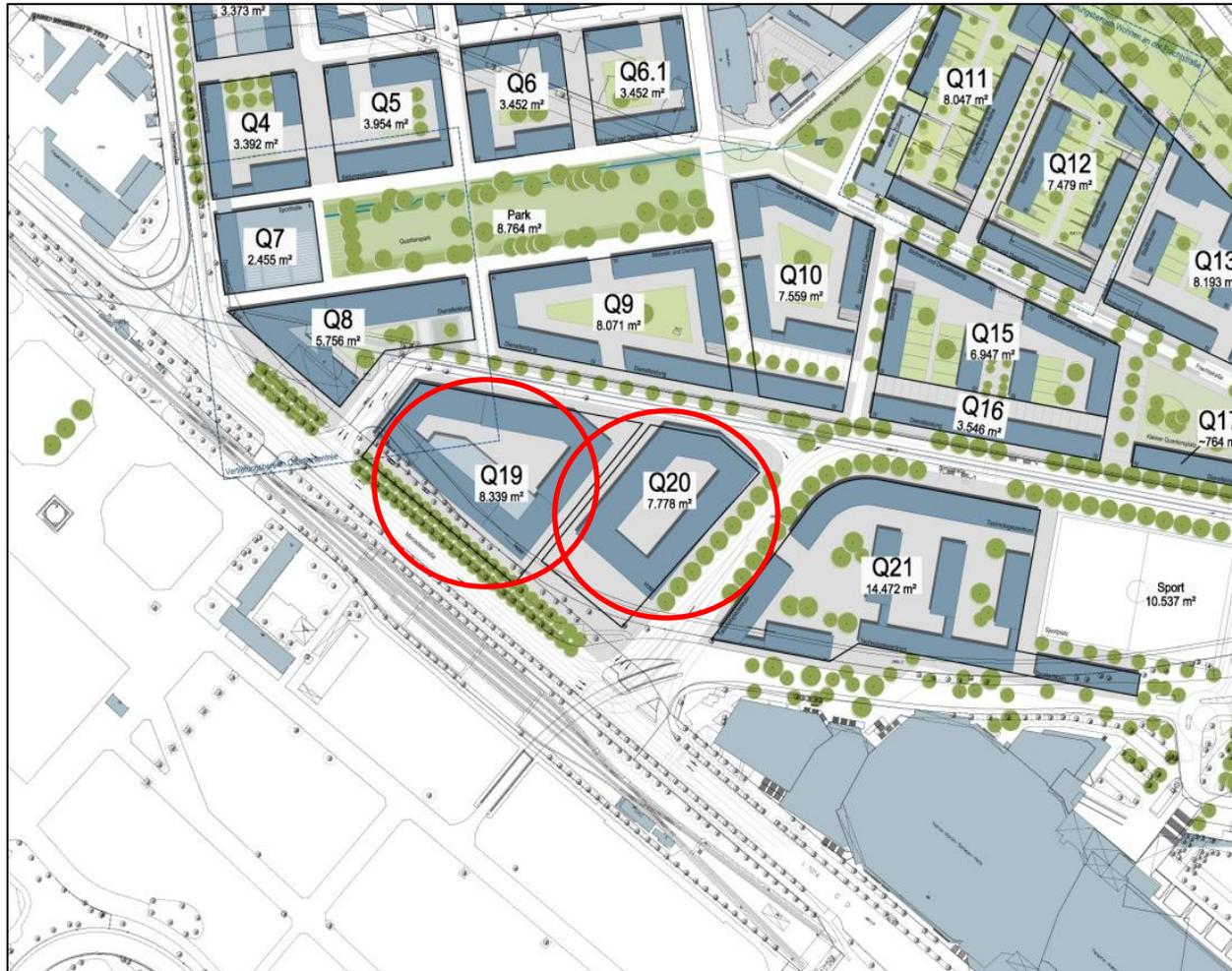
Sperrfälle/ Entfluchtung Neckarpark:
Jährlich ca. 10 Sperrfälle Benzstraße.

- Verkehrliche Anbindung:**
- S-Bahn Haltepunkt Neckarpark
 - U-Bahn-Haltepunkt U11 Neckarpark nur im Veranstaltungsfall
 - Bus Haltepunkt ggf. Verlängerung Linie 56

Energiekonzept:
Energiekonzept Neckarpark

Sporthallenbad Neckarpark

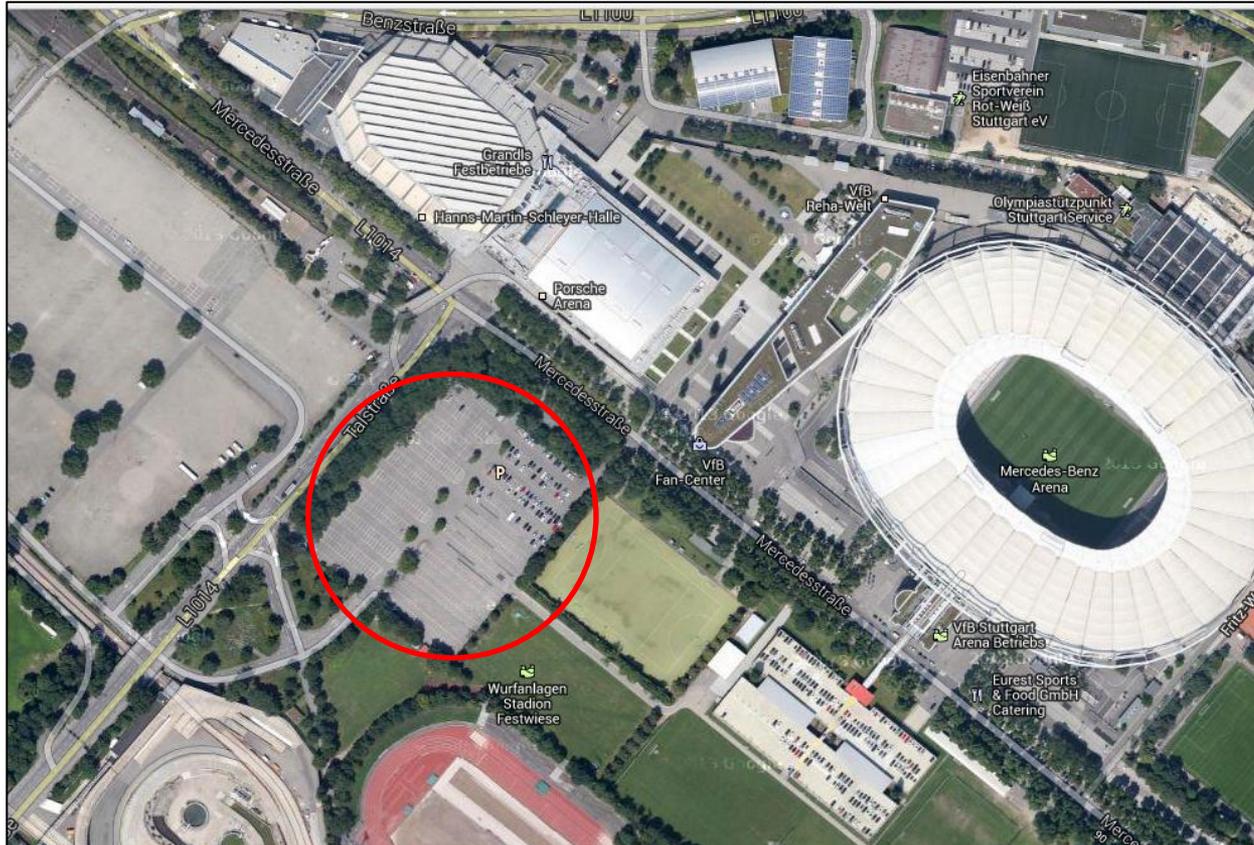
Standortoption Q19 oder Q20



- Verfügbarkeit:**
 - ab sofort bzw. nach Schaffung
 - Ausgleichsmaßnahmen.
- Verfügbarkeit je nach GR-Entscheidung über Erwerbsoption eines Investors.
- Größe: Q 19 - 8.339 m² / Q20 - 7.778 m²**
 - Grstk. Q19 und Q20 sind ausreichend groß .
- Stellplätze: Bedarf 89 Stpl. + Bus**
 - Sind auf Grundstück Q19 + Q 20 möglich.
 - Stellplatzbaulast auf P9 möglich.
- Grundstückswert für 7.825m²:**
 520 €/m² => 4,07 Mio €
- Sperrfälle/ Entfluchtung Neckarpark:**
 Jährlich ca. 5-10 Sperrfälle.
 Entfluchungskonzept Neckarpark nicht auf Grstk..
- Verkehrliche Anbindung:**
 - S-Bahn Haltepunkt Bad Cannstatt
 - U-Bahn-Haltepunkt U11 Neckarpark nur im Veranstaltungsfall
 - Bus Haltepunkt Linie 56
- Energiekonzept:**
 Energiekonzept Neckarpark

Sporthallenbad Neckarpark

Standortoption P9



Verfügbarkeit:
 nicht gegeben, da Sammelplatz im
 Entfluchungskonzept Neckarpark und
 Vertragsverpflichtung Stadiongesell. bis
 2041

Größe: 15.000 m²
 Grstk. ist ausreichend groß
 (Bedarf inkl. Stpl. 7.825 m²)

Stellplätze: Bedarf 89 Stpl. + Bus
 Sind auf Grstk. möglich

Grundstückswert bezogen auf 7.825m²:
 40 €/m² => 0,31 Mio. €

Sperrfälle/ Entfluchtung Neckarpark:
 Erschwernisse durch Sperrfälle
 vorhanden, Grundstück jedoch ständig
 erreichbar. Sammelplatz Entfluchtungs-
 konzept auf Grstk..

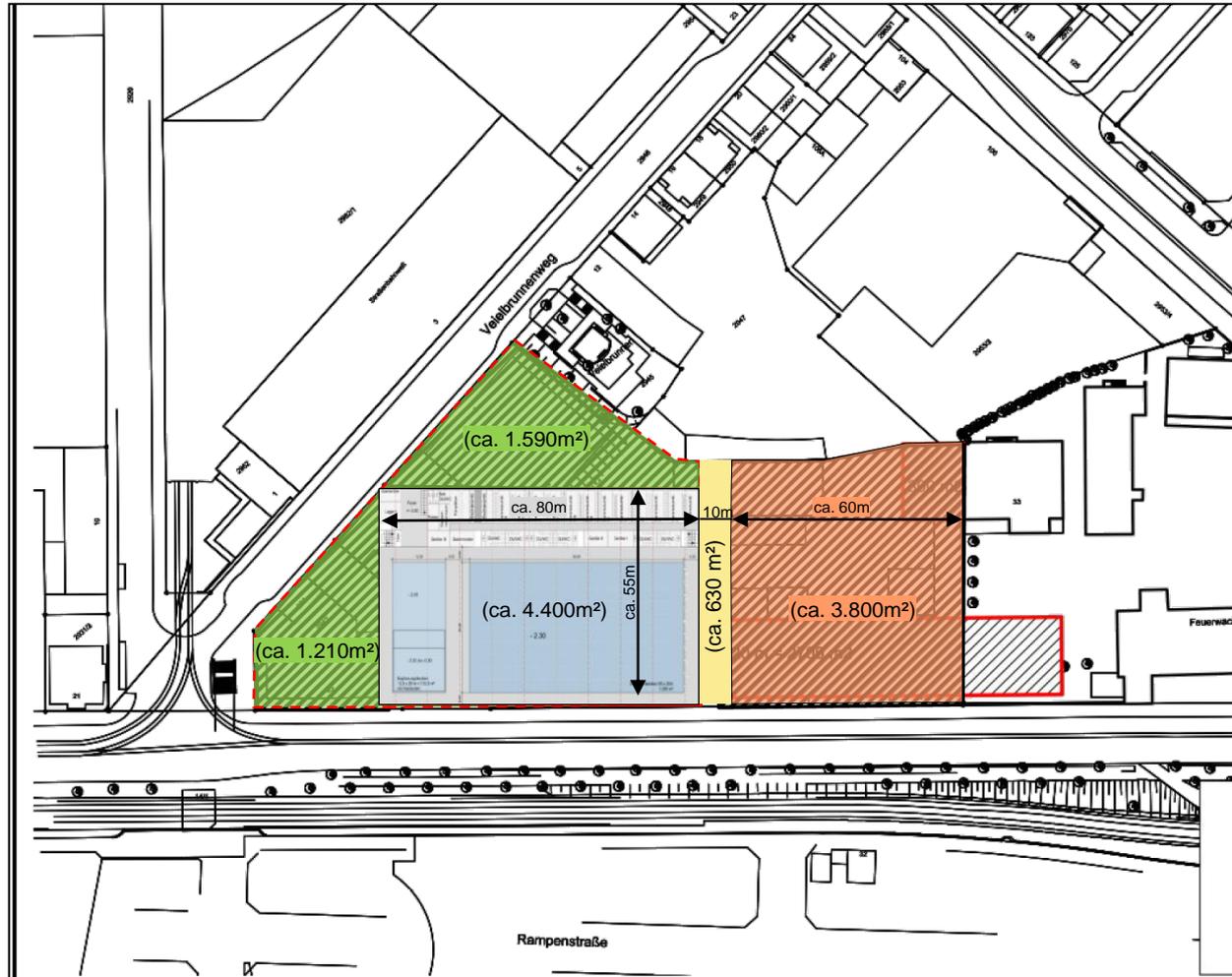
Verkehrliche Anbindung:

- S-Bahn Haltepunkt Neckarpark/ Bad Cannstatt
- U-Bahn-Haltepunkt U11 Neckarpark nur im Veranstaltungsfall
- Bus Haltepunkt Linie 56

Energiekonzept:
 im weiteren Planungsprozess zu klären

Sporthallenbad Neckarpark

Standortoption Grundstück SSB – Mercedesstraße



Verfügbarkeit:
○ Optionales Grstk. ab 2015 frei, sofern Verlängerungsoption eines Mieters für eine Teilfläche nicht in Anspruch genommen wird. Klärung erforderlich, ggf. Entschädigungszahlung notwendig.

Größe: 7.200m²
○ ist auf Grstk. möglich
● (Bedarf inkl. Stpl. 6.700 m², da 70% Stellplatzminderung)

Stellplätze:
○ Bedarf 44 Stpl. (Minderung 70%) + Bus
● Ca. 40 Stpl. sind auf dem nördlichen Flurstücksteil möglich.

Grundstückswert bezogen auf 7.200m²:
400 €/m² => 2,88 Mio. €
(Altlastensanierung durch SSB)

Sperrfälle/ Entfluchtung Neckarpark:
nicht davon betroffen.

Verkehrliche Anbindung:
➤ S-Bahn Haltepunkt Bad Cannstatt
➤ U-Bahn-Haltepunkt U1
➤ Bus Haltepunkt Linie 56

Energiekonzept:
im weiteren Planungsprozess zu klären

Baugrund:
Untergeschoss bereits vorhanden (Niveau Wasen). Daher ebenerdige Erschließung auf Beckenniveau möglich, Nutzung von Synergien.

Sporthallenbad Neckarpark

Zusammenfassende Einschätzung - Diskussionsgrundlage

Q22



Q14 + Q18



Q19 / Q20



P9



SSB-Grundstück



Verfügbarkeit



Größe



Stellplätze



Grundstückswert

40 €/m²

420 €/m²

520 €/m²

40 €/m²

400 €/m²

Sperrungen /
Entfluchtung

Sperrungen tlws. /
Entfluchtungskonzept nicht
auf Grstk.

Sperrungen tlws. /
Anpassung Rettungszufahrt
ggf. notwendig

Sperrungen tlws. /
Entfluchtungskonzept nicht
auf Grstk.

Erschwernis durch
Sperrungen /
Entfluchtungskonzept auf
Grstk.

keine Sperrungen /
Entfluchtungskonzept nicht
auf Grstk.

Verkehrliche Anbindung

S-Bahn/ U11/ Bus 56

S-Bahn/ U11/ Bus 56

S-Bahn/ U11/ Bus 56

S-Bahn/ U11/ Bus 56

S-Bahn/ U1+U11/
Bus 56

Energiekonzept

Energiekonzept Neckarpark

Energiekonzept Neckarpark

Energiekonzept Neckarpark

zu klären

zu klären

FAZIT

Grundstück ist für das Bad
ausreichend groß. Stellplätze
über Baulast möglich.
Abhängig von Klärung mit
Nachbarschaft
Grundstückspreis ist im
Vergleich zu den anderen
Standorten günstig. Baustart
ist 2018 nach
Umliegung Benzstraße
möglich.

Grundstück ist mit
Zusammenlegung Q14+Q18
ausreichend groß. Stpl. nach
Zusammenlegung möglich.
Baustart ist 2018 nach
Umliegung Benzstraße
möglich.

Grundstück ist ausreichend
groß. Fläche für Stellplätze
ist auf Grstk. vorhanden.
Grundstückspreis ist im
Vergleich zu anderen
Standorten hochwertig.
Baustart möglich bzw. nach
Schaffung
Ausgleichsmaßnahmen.

Grundstück ist ausreichend
groß, jedoch für
Entfluchtungskonzept
(Sammelplatz) notwendig.
Vertragsverpflichtung
Stadiongesellschaft bis 2041.
Fläche für Stellplätze ist auf
Grstk. vorhanden.
Grundstückspreis ist im
Vergleich zu anderen
Standorten günstig. Baustart
nach Ablauf
Vertragspflichten.

Grundstück ist ausreichend
groß. Bestehende Option ist
zu klären. Fläche für
Stellplätze ist auf Grstk.
vorhanden. Baustart ist
abhängig von Freimachung
Grundstück.