

Stuttgart, 18.09.2018

## Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus - Q 16 Neckarpark Vorgezogener Baubeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.09.2018
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	26.09.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.10.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.10.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2018

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus auf Q16 im Stadtgebiet Neckarpark nach den Plänen von  
asp Architekten, Stuttgart (Anlage 1) vom 25.05.2018  
der Baubeschreibung (Anlage 2) vom 07.05.2018  
und dem durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 3) vom 05.06.2018  
mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten in Höhe von **18.901.000 €**  
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 18.901.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 360 Amt für Umweltschutz

Projekt-Nr. 7.362904

bis 2018	- Bau Energiezentrale-	<b>350.000 €</b>
2019	- Bau Energiezentrale-	<b>726.000 €</b>

Teilfinanzhaushalt 660 Tiefbauamt

Projekt-Nr. 7.666009

2018	- Bau Parkhaus -	<b>2.985.000 €</b>
2019	- Bau Parkhaus -	<b>10.600.000 €</b>
2020	- Bau Parkhaus -	<b>4.240.000 €</b>

---

**Gesamtaufwand Bau** **18.901.000 €**

Der Gesamtaufwand in Höhe von 18.901.000 € wird in Teilen zu 1.076.000 € (brutto) (ohne Ausstattung Technische Gebäudeausrüstung TGA) beim Projekt 7.362904 Wärmeversorgung Neckarpark ausgewiesen sowie in Teilen zu 17.825.000 € (brutto) (inkl. Ausstattung) beim Projekt 7.666009 Neubau Quartiersparkhaus finanziert.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das Projekt Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus bis einschließlich Leistungsphase 9 umzusetzen.

## **Begründung**

### **Allgemein**

Mit der GRDRs 75/2016 - Wärmeversorgung Neckarpark - wurde die Grundlage für die gemeinsame Planung der Gebäudehülle Energiezentrale und des erweiterten Raumprogramms durch das Quartiersparkhaus gebildet.

Vorgabe zur Wärmelieferung des neuen Stadtviertels Neckarpark ist die bauliche Herstellung der Energiezentrale bis Ende 2019.

### **Interimsheizzentrale**

Bis zur Inbetriebnahme der Energiezentrale wird eine Interimsheizzentrale durch das Amt für Umweltschutz in Betrieb genommen.

### **Raumprogramm**

Die Planung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 1294/2017) beschlossenen Raumprogramm und wurde in der vorausgegangenen Projektbeschlussvorlage (GRDRs 305/2018) bereits ausführlich beschrieben. Bei den Fahrradstellplätzen wird zunächst eine Lösung mit 180 Einzelstellplätzen umgesetzt, nicht wie ursprünglich geplant mit Doppelstockstellplätzen. Bei Bedarf ist eine spätere Veränderung der Zahl der Stellplätze möglich. Zum Baubeschluss haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## **Baubeschreibung**

(siehe Anlage 2)

## **Barrierefreies Bauen**

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

## **Energiekonzept**

Aufgrund der offenen Fassadenstruktur kann gewährleistet werden, dass das Parkhaus natürlich belüftet wird. Lediglich die Nordfassade ist weitestgehend geschlossen, um den erforderlichen Schall- und Blendschutz zum dahinterliegenden Wohngebiet herzustellen. Dabei werden die Elemente wie Schuppen angeordnet, die sich durch versetzte oder gedrehte Anordnung überlagern - so wird verhindert, dass der Schall aus dem Parkhaus und vom Wasen nur im zulässigen Maß zur Wohnbebauung vordringt und dass noch genügend Lufteintrag für die natürliche Belüftung des Parkhauses gegeben ist.

Eine Dämmung der Energiezentrale wird nicht erforderlich.

Die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes erfolgt über die Energiezentrale. Die Wärmeverteilung in den Büro- und Nebenräumen der Energiezentrale und der Fahrradstation erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Frischwasserstation.

Auf dem Dach werden 50% der Dachfläche mit PV Modulen belegt.

## **Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 05.06.2018 ergibt Gesamtkosten von 18.901.000 €

Die im Kostenanschlag ermittelten Gesamtbaukosten beinhalten die Submissionsergebnisse der Gründungs- und Verbauarbeiten. Dies entspricht ca. 8,2 % der Gesamtbaukosten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die baulichen Risiken bei dieser Maßnahme insbesondere im Baugrund (Mineralheilquellenschutz, Neckarkies, Altlasten, Kampfmittel, Gründung mittels Schotterstopfsäulen etc.) liegen.

## **Termine**

Zur Sicherstellung der baulichen Voraussetzungen für eine rechtzeitige Energielieferung ist ein vorgezogener Baubeschluss wesentlich.

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

Herbst 2018	Vorbereitende Arbeiten
Dezember 2019	bauliche Fertigstellung Energiezentrale
Herbst 2020	Fertigstellung Quartiersparkhaus

Die Eidechsenvergrämung auf dem Grundstück wurde bis Juli 2018 abgeschlossen. Aufgrund der aufwändigen Gründung und vorbereitenden Maßnahmen, ist ein Baubeschluss erforderlich, um baldmöglichst mit den vorbereitenden Arbeiten 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.

Der Ausbau der Technischen Gebäudeausrüstung der Energiezentrale wird der Gesamterschließung des Neckarparks angepasst. Mit der Inbetriebnahme des östlichen Wärmenetzes erfolgt die Installation des zweiten Gaskessels und des zweiten BHKWs.

## Finanzielle Auswirkungen

### Investition

Der Gesamtaufwand in Höhe von 18.901.000 € wird wie folgt finanziert:

Die Gesamtkosten für die Energiezentrale von 4.800.000 € (netto) sind im Teilfinanzhaushalt 360 beim Projekt 7.362904 Wärmeversorgung Neckarpark bereits finanziert. Die baulichen Kosten der Energiezentrale in Höhe von 1.076.000 € (brutto) sind hierin enthalten.

Die Gesamtkosten in Höhe von 5.712.000 € brutto (4.800.000 € vorsteuerbereinigt) gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

	vorsteuerbereinigt	mit MwSt.
Heizzentrale (u.a. Wärmepumpen, Gaskessel)	2.835.000 €	3.373.650 €
BHKW-Komponenten	747.000 €	888.930 €
Gebäudehülle	904.200 €	1.076.000 €
Messtechnik	313.800 €	373.420 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.800.000 €</b>	<b>5.712.000 €</b>

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

### Folgelasten

(siehe Anlage 5)

### Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

### Vorliegende Anfragen/Anträge:

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

1. Übersichtspläne
2. Baubeschreibung
3. Kostenblatt
4. Energetisches Datenblatt

