

Stuttgart, 20.09.2010

## **Kursaal Bad Cannstatt Neubau Tiefgarage**

- 1. Baubeschluss**
- 2. Finanzierungsbeschluss**
- 3. Vergabebeschluss Rohbauarbeiten**

### **Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	01.10.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	05.10.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	06.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.10.2010

### **Beschlußantrag:**

#### **1. Baubeschluss**

Dem Neubau der Tiefgarage Kursaal Bad Cannstatt mit Gesamtkosten von netto 4.488.000 € (einschließlich aktivierungsfähigen Eigenleistungen von 288.000 €) wird zugestimmt.

#### **2. Finanzierungsbeschluss**

2.1 Die Auszahlungen in Höhe von 4.200.000 € (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen) werden im Teilfinanzhaushalt 660 Tiefbauamt beim Projekt 7.666001 – Tiefgarage Kursaal Bad Cannstatt – AuszGr. 7872 – Tiefbaumaßnahmen - wie folgt gedeckt:

Jahr 2010 und früher	1.502.000 €
Jahr 2011	1.142.000 €
Jahr 2012	1.556.000 €

2.2 Die über den bisherigen Planansatz von 3.650.000 € hinaus erforderlichen Ausgaben beim Projekt 7.666001 – Tiefgarage Kursaal Bad Cannstatt von 550.000 € im Jahr 2012 sind im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitzustellen. Die Deckung erfolgt aus der Teilrücklage für Parkmöglichkeiten (Parkierungsrücklage).

2.3 Für die in den Haushaltsjahren 2011 und 2012 benötigten Mittel wird die im Haushaltsjahr 2010 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.555.000 € in Anspruch genommen.

2.4 Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen in Höhe von voraussichtlich 288.000 € werden aus der hierfür im Teilfinanzhaushalt des Tiefbauamts veranschlagten Pauschale gedeckt (nicht zahlungswirksam). Die Mittel werden unter der KontenGr. 481, Aufwendungen für interne Leistungen auf das o.g. Projekt umgesetzt.

### **3. Vergabebeschluss**

Der Vergabe der Rohbauleistungen an die Firma Riedel Bau GmbH & Co KG, Schweinfurt mit einer Vergabesumme von 2.251.000 € netto wird zugestimmt. Für Unvorhergesehenes werden 119.000 € angesetzt, so dass insgesamt 2.370.000 € bereitgestellt werden.

#### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

#### **1. Allgemein:**

Die Weiterplanung des Standortes B3 für den Neubau einer Tiefgarage auf dem Vorfeld des Großen Kursaals wurde 2006 nach einer vertieften Machbarkeitsstudie für verschiedene Standorte im Umfeld des Kursaals befürwortet (GRDs 812/2006). Über den Stand der Planungen und der Kosten wurde in den Mitteilungsvorlagen GRDs 669/2007, 517/2008 und 415/2009 berichtet.

Die Tiefgarage mit 87 Stellplätzen wird über eine vom Kursaal abgerückte Rampe im Bereich der aufzugebenden Buswendeschleife erschlossen werden. Für eine ansprechende Gestaltung erhält die Tiefgarage einen Gussasphaltbelag mit einer farbigen Gesteinskörnung und zudem ist eine entsprechende Beleuchtungsstärke vorgesehen. Die Anbindung an den Kleinen und großen Kursaal erfolgt barrierefrei über einen Y - förmigen Verbindungsgang.

#### **2. Stand der Maßnahme**

Die Rohbauleistungen für den Tiefgaragenbau wurden im Juni gemeinsam mit den Rohbauarbeiten für den Kursaalumbau ausgeschrieben. Die Submission erfolgte im Juli. Die Baufirma Riedel aus Schweinfurt hat dabei das preisniedrigste Angebot abgegeben.

Für die Freimachung des Baufeldes ist eine umfangreiche Leitungsverlegung erforderlich. Mit der Ausschreibung und Durchführung für die Verlegung der Abwasserkanäle und der Versorgungsleitungen (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom) wurde die EnBW beauftragt. Mit den Arbeiten wurde Ende August begonnen werden.

Der geplante Baubeginn der Tiefgarage ist für Anfang November vorgesehen. Die Fertigstellung der Rohbauarbeiten ist im Frühjahr 2012 geplant.

### **3. Kosten**

Zuletzt wurde über die Maßnahme im Juli 2009 berichtet (GRDs 415/2009). Die Kostenberechnung wies dort Gesamtkosten von 3,65 Mio. € aus. Auf Grundlage der Submissionen für die Rohbauarbeiten und die Leitungsverlegung der EnBW und die aktuelle Kostenfortschreibung ergibt sich ein Gesamtkostenstand von 4,2 Mio. € (einschl. 5% Unvorhergesehenem) netto für den Neubau der Tiefgarage.

Die derzeitigen Mehrkosten in Höhe von insgesamt 0,55 € Mio. (einschl. 5% Unvorhergesehenem) setzen sich aus folgenden Baukostenanteilen zusammen:

- Rohbauarbeiten (Mehrkosten netto 230.000 €)
- Leitungsverlegung EnBW (Mehrkosten netto 165.000 €)
- Technische Ausrüstung (Mehrkosten netto 70.000 €)
- Neugestaltung der Außenanlagen Kursaal (Mehrkosten netto 15.000 €)
- Baunebenkosten (Mehrkosten netto 70.000 €)

### **4. Einsparmöglichkeiten**

Die Kostenentwicklung hat das Tiefbauamt bereits im Jahr 2009 veranlasst, Einsparmöglichkeiten zu prüfen und in die Planung einzuarbeiten. Auf Grund der gegebenen Randbedingungen für die Baumaßnahme sind weitere Einsparpotentiale für die vorgesehene Ausführung der Tiefgarage nicht mehr möglich.

### **5. Vergabe Rohbauarbeiten**

Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten für die Tiefgarage wurde gemeinsam mit den Rohbauarbeiten für den Kursaalumbau durchgeführt. 5 Bieter haben Angebote eingereicht. Das preisniedrigste Angebot hat die Firma Riedel Bau GmbH & Co KG aus Schweinfurt mit einer Angebotssumme von 3.368.449 € brutto abgegeben. Die Firma Riedel Bau soll für den Angebotsteil Tiefgarage mit einer Auftragssumme von 2.251.000 netto beauftragt werden.

### **6. Bewirtschaftungskonzept**

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen erarbeitet zurzeit ein Betriebskonzept für den Großen Kursaal. Die Bewirtschaftung der Tiefgarage ist nicht Teil dieser Konzeption. Für die Tiefgarage ist ein Betrieb durch die Südpark Parkhaus-Service GmbH vorgesehen, die bereits mehrere Tiefgaragen für die Stadt Stuttgart betreibt.

### **7. Weiteres Vorgehen**

Für die Freimachung des Baufeldes werden ab Ende August die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen verlegt. Vor dem Baubeginn muss noch eine 110 - kV Starkstromleitung der EnBW im Bereich des späteren Zufahrtbereiches höher gelegt werden.

Die Beauftragung der Baufirma Riedel ist vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum Baubeschluss bis zum 11. Oktober vorgesehen.

Die Erstellung des Rohbaus der Tiefgarage ist von November 2010 bis Frühjahr 2012 vorgesehen. Die Außenanlagen werden nach Abschluss des Kurssaalsumbaus voraussichtlich zwischen Frühjahr 2012 und Anfang 2013 hergestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Mehrkosten von 550.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalts 2012/2013 berücksichtigt. Die Deckung erfolgt aus der Teilrücklage für Parkmöglichkeiten (Parkierungsrücklage).

PS-Nr.: 7.666001.300.002

Auftrag SAP: M7662116433F (Tiefgarage)

Auftrag CATS: M7660052081C (aktivierungsfähige Eigenleistungen)

### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt wird am 22.09.2010 informiert.

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Ausführliche Begründung (Anlage 1)

Kostenanschlag (Anlage 2)

Ermittlung der Folgelasten (Anlage 3)

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Allgemein:**

Im Zusammenhang mit der Modernisierung und Erweiterung des denkmalgeschützten Kursaals zum historischen Kongreßzentrum und Bürgerhaus ist die Bereitstellung von zusätzlichen Stellplätzen erforderlich. Im Umfeld des Kursaals herrscht durch die vorhandene Gastronomie (Biergarten), die Sportklinik, die Wohnungsbebauung, das Mineralbad Bad Cannstatt und bei Veranstaltung im Kursaal selbst Stellplatzmangel. Dieses Defizit soll durch den Bau einer Tiefgarage im Bereich des Kursaals verbessert werden.

Durch eine vertiefte Machbarkeitsstudie (GRDs 812/2006) wurden mehrere Standortvarianten untersucht und vorgestellt. Für die Weiterplanung wurde der Standort B3 direkt vor dem Kursaal (Bereich zwischen Stadtbahn und Kursaal) favorisiert und weiterfolgt.

Seitdem wurden die Planungen weiter konkretisiert. Auf Grund der komplexen Randbedingungen (Standort, Baugrund und Archäologie) und der vorgefundenen Infrastruktur von Versorgungs- und Abwasserleitungen im Baufeld sind die Baukosten deutlich angestiegen. Die Kosten wurden entsprechend dem jeweiligen aktuellen Kenntnis- und Planungsstand angepasst und in den Mitteilungsvorlagen GRDs 517/2008 und 415/2009 berichtet.

Die Ausführung der stützenfreien Tiefgarage hat 87 Stellplätze, die über eine vom Kursaal abgerückte Rampe im Bereich der aufzugebenden Buswendeschleife erschlossen werden. Die Anbindung an den Kleinen und großen Kursaal erfolgt barrierefrei über einen Y-förmigen Verbindungsgang. Über den Stand der Planungen wurde in den vorgenannten Mitteilungsvorlagen und in der GRDs 669/2007 berichtet.

Für eine freundliche und ansprechende Gestaltung erhält die Tiefgarage einen Gussasphaltbelag mit einer farbigen Gesteinskörnung und es ist eine helle Beleuchtung mit einer entsprechenden Beleuchtungsstärke vorgesehen.

### **2. Stand der Maßnahme**

Die geplante Ausführungsplanung für die Tiefgarage ist abgeschlossen und die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke sind vorbereitet. Die Rohbauleistungen für die Tiefgarage wurden im Juni gemeinsam mit den Rohbauarbeiten für den Kursaalumbau (Hochbauamt) ausgeschrieben. Durch die Beauftragung eines Rohbauunternehmers für die beiden Maßnahmen sollen Synergieeffekte genutzt und der Koordinierungsaufwand auf Grund der beengten Platzverhältnisse minimiert werden.

Für die Freimachung des Baufeldes ist eine umfangreiche Leitungsverlegung erforderlich. Im Zuge der Planungen musste der vorhandene Leitungsbestand

teilweise über Bestandserhebungen vor Ort ermittelt werden.  
Der Umfang der notwendigen Leitungsverlegung und die Erstellung einer Kostenschätzung konnten auf Basis dieser Bestandsdaten erfolgen.

Auf Grund der verschiedenen Versorgungsleitungen (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Mineralwasser) und der Abwasserkanäle, die aus dem Baufeld verlegt werden müssen, wurde deutlich, dass die Verlegung der Leitung als separate Vorabmaßnahme vor dem eigentlichen Baubeginn erfolgen muss.

Mit der Durchführung der Leitungsverlegung wurde die EnBW beauftragt, die im Auftrag des Tiefbauamtes die Leistungen ausgeschrieben hat. Mit den Arbeiten wurde Ende August begonnen.

Für die Archäologische Vorerkundung des Baufeldes wurden in Absprache mit dem Regierungspräsidium zwei Gruben im Baufeld erstellt. Mit der Auswertung der Erkundungsergebnisse soll eine Aussage über evtl. vorhandene archäologische Befunde in den Bodenschichten im Vorfeld der Baumaßnahme erreicht werden.

Dadurch könnten die archäologischen Begleitmaßnahmen während der Aushubarbeiten für die Tiefgarage reduziert werden.

Der geplante Baubeginn für den Bau der Tiefgarage hat sich auf Grund der Verzögerung bei der Sanierung der Kursaalquellen auf November verschoben. Die Fertigstellung der Tiefgarage ist im Frühjahr 2012 geplant. Anschließend wird mit der Herstellung der neuen Außenanlagen für den Kursaal begonnen.

### **3. Kosten**

Im Zuge der Planungen für den Standort vor dem Kursaal zeigte sich, dass der veranschlagte Gesamtkostenrahmen von 2,58 Mio. netto (Kostenstand August 2007) auf Grund der komplexen Randbedingungen (Baugrund, Archäologie, Standort etc.) und der erforderlichen Umlegung der vorhandenen Infrastruktur von Versorgungsleitungen im Baufeld nicht ausreicht. Die üblichen Herstellungskosten für einen Tiefgaragenstellplatz können deshalb nicht eingehalten werden. Die fortgeschriebene Kostenberechnung im Frühjahr 2009 wies dort Gesamtkosten von 3,65 Mio. € netto aus.

Auf Grundlage der durchgeführten Submissionen für die Rohbauarbeiten und die Leitungsverlegung der EnBW und die aktuelle Kostenfortschreibung ergibt sich ein Gesamtkostenstand von 4,2 Mio. € netto (incl. 5% Unvorhergesehenem) für den Neubau der Tiefgarage.

Die erneute Kostensteigerung in Höhe von insgesamt 0,55 € Mio. (einschl. 5% Unvorhergesehenen) setzt sich aus folgenden Baukostenanteilen zusammen:

- Rohbauarbeiten (Mehrkosten netto 230.000 €)

Die Ausschreibung der Rohbauleistungen hat für die örtlichen Randbedingungen höhere Baupreise als in der Kostenberechnung veranschlagt ergeben.

- Leitungsverlegung EnBW (Mehrkosten netto 165.000 €)  
Die Ausschreibung der Leitungsverlegung durch die EnBW hat zu höheren Tiefbau- und Materialkosten geführt als in der fortgeschriebenen Kostenberechnung im Frühjahr 2009 enthalten waren.  
Zusätzlich zu den Versorgungsleitungen (Wasser, Gas und Fernwärme) und den Abwasserleitungen muss nach Überprüfung auch die Stromversorgung des Kleinen und Großen Kursaals (Niederspannungstrasse) aus dem Baufeld verlegt werden. Die Kosten für die Verlegung waren in den Kostenansätzen der Leitungsverlegung bisher nicht enthalten.  
Weitere Mehrkosten sind bei der fortgeschriebenen Verlegung der Abwasserkanäle aus dem Baufeld der Tiefgarage auf Grund von schadhafte Bestandskanälen entstanden. Im Zuge der Leitungsverlegung werden deshalb neue Abwasserkanäle mit dem Ziel der Schaffung einer nachhaltigen Infrastruktur für den Kursaal verlegt. Deshalb werden in Teilbereichen die alten Abwasserleitungen aus der Bauzeit des Kursaals aufgegeben und durch neue Leitungen ersetzt.
- Technische Ausrüstung (Mehrkosten netto 70.000 €)  
Für den Betrieb der Tiefgarage wird ein zweiter Kassensautomat benötigt. Eine Überprüfung des künftigen Tiefgaragenbetriebs ergab zeitweise Engpässe bei nur einem Kassensautomat.  
Die Beleuchtungsstärke in der Tiefgarage wurde an die aktuellen Empfehlungen der Parkhausbetreiber angepasst.
- Neugestaltung der Außenanlagen Kursaal (Mehrkosten netto 15.000 €)  
Der Kostenanteil des Tiefbauamtes für die Neugestaltung der Außenanlagen hat sich auf Grund der Kostenfortschreibung erhöht.
- Baunebenkosten (Mehrkosten netto 70.000 €)  
Durch die Erhöhung der vorgenannten Kostenanteile ergeben sich höhere anrechenbare Kosten für die Planer, so dass die Honorare angepasst werden müssen.  
Durch den verzögerten Baubeginn der Tiefgarage sind zusätzliche Planungsleistungen angefallen.  
Die einspruchsbedingte Baugenehmigung durch das Regierungspräsidium mit den notwendigen Zusatzgutachten (Lärmschutz u. Hydrogeologie) hat zu einer Kostensteigerung bei den Baunebenkosten beigetragen.

#### **4. Einsparmöglichkeiten**

Die Kostenentwicklung hat das Tiefbauamt bereits im Jahr 2009 veranlasst, Einsparmöglichkeiten zu prüfen. Dabei wurde die Reduzierung von Standards konsequent umgesetzt. Auf Grund der gegebenen Randbedingungen für die Baumaßnahme sind Einsparpotentiale nach Ansicht des Tiefbauamtes für die

vorgesehene Ausführung der Tiefgarage nicht mehr möglich.

## 5. Vergabe Rohbauarbeiten

Für die Rohbauarbeiten der Tiefgarage und den Kursaalumbau haben 5 Bieter Angebote abgegeben, das preisniedrigste Angebot hat die Firma Riedel Bau aus Schweinfurt mit einer Angebotssumme von 3.368.449 € brutto abgegeben.

Die folgende Übersicht zeigt den Preisspiegel für die Rohbauarbeiten der Tiefgarage:

Baufirma	Auftragssumme netto
1. Riedel Bau GmbH & Co. KG, <i>Schweinfurt</i>	2.251.000 €
2. K. Wildermuth GmbH, <i>Bietigheim-Bissingen</i>	2.531.000 €
3. dechant Hoch- und Ingenieurbau GmbH + Co. KG, <i>Weismain</i>	2.865.000 €
4. Brodbeck GmbH, <i>Metzingen</i>	2.894.000 €
5. Fritz Müller GmbH, <i>Backnang</i>	2.922.000 €

Die Firma Riedel Bau soll mit einer Auftragssumme von 2.251.000 € beauftragt werden. Für Unvorhergesehenes werden 5% des Betrages zur Verfügung gestellt, so dass insgesamt 2.370.000 € bereit zu stellen sind.

## 6. Bewirtschaftungskonzept

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen erarbeitet zurzeit ein Betriebskonzept für den Großen Kursaal. Die Bewirtschaftung der Tiefgarage ist nicht Teil dieser Konzeption. Für die Tiefgarage ist ein Betrieb durch die Südpark Parkhaus-Service GmbH vorgesehen, die bereits mehrere Tiefgaragen für die Stadt Stuttgart betreibt. Die technische Ausrüstung für den Betrieb wurde mit der Südpark Parkhaus-Service GmbH abgestimmt.

## 7. Weiteres Vorgehen

Für die Freimachung des Baufeldes werden ab Ende August die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen verlegt. Vor dem Baubeginn muss noch eine 110 kV-Starkstromleitung der EnBW im Bereich des späteren Zufahrtbereiches höher gelegt werden.

Die Beauftragung der Baufirma Riedel ist vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates zum Baubeschluss bis zum 11. Oktober (Zuschlagsfrist endet) vorgesehen. Die Fertigstellung der Tiefgarage ist im Frühjahr 2012 vorgesehen.

Die Außenanlagen werden nach Abschluss des Kursaalsumbaus von Frühjahr 2012 bis Anfang 2013 hergestellt. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt wird die Ausschreibung und Ausführung betreuen.