

Stuttgart, 24.01.2018

Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus Q 16 Neckarpark - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	06.02.2018
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	07.02.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	20.02.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	21.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.02.2018

Beschlussantrag

Mit der GRDrs 75/2016 - Wärmeversorgung Neckarpark - wurde die Grundlage für die gemeinsame Planung der Gebäudehülle Energiezentrale und des erweiterten Raumprogramms (Quartiersparkhaus) gebildet. Hierfür notwendig ist diese Beschlussvorlage.

1. Der Raumprogrammerweiterung der Energiezentrale durch ein Quartiersparkhaus mit Fahrradstation auf dem Grundstück Q 16 im Neckarpark wird zugestimmt.
2. Von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie des Büros asp Architekten GmbH zum Neubau des Quartiersparkhauses und Fahrradstation mit Integration der Energiezentrale vom 06.02.2017 wird Kenntnis genommen.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsleistungen für das Quartiersparkhaus bis Leistungsphase 3 HOAI zu entwickeln und mit den aus dem vorangegangenen VgV -Verfahren hervorgegangenen Architekten und Tragwerksplanern, sowie den weiteren erforderlichen Fachplanern Stufenverträge in der üblichen Form abzuschließen.

Begründung

Grundlage zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts des Projektes Neckarpark (2018 - 2020) ist die GRDrs 75/2016. Diese umfasst die Planung zur Errichtung der Energiezentrale und deren technische Einrichtung.

Aufgrund des vorgesehenen Wohnungsschlüssels sowie der geologischen Gegebenheiten können im geplanten Bebauungsplan Ca 238/5 als auch im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Ca 283/1 die sich aus dem Maß der baulichen Nutzung ergebenden notwendigen Stellplätze nicht vollständig in den einzelnen Baufeldern abgebildet werden. Um die Baumöglichkeiten der Bebauungspläne dennoch ausschöpfen zu können, wird ein Anwohnerparkhaus erforderlich.

Auf dieser Grundlage wurde dem Hochbauamt die Aufgabe gestellt, die vorgesehene Planung der Hülle der Energiezentrale durch die Ergänzungsbebauung eines Quartiersparkhauses mit Fahrradstation auf dem dafür ausgewiesenen Quartier Q 16 zu untersuchen.

Dies ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Vor Durchführung der Gebäudeplanung der Energiezentrale, ist die städtebauliche Einbindung sowie die Lage der Energiezentrale und der notwendigen Ergänzung von Quartiersparkhaus mit Fahrradstation zu klären, planerisch zu entwickeln und bezogen auf die Realisierung zeitlich aufeinander abzustimmen. Auf Grund zusammenhängender Funktionen, Erschließung und statischer Abhängigkeiten, ist eine gemeinsame planerische Entwicklung und Realisierung des Quartiersparkhauses mit der Energiezentrale zwingend erforderlich.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie von asp Architekten, bestätigt diese Abhängigkeiten.

Im Lenkungskreis „Erschließung Neckarpark“ am 26.09.2016 bestand Konsens, dass auf Grund der Komplexität der Maßnahme (Erschließung, Implementierung der Energiezentrale in das Quartiersparkhaus, Auswirkungen auf das Tragwerk) eine losgelöste planerische Betrachtung von Energiezentrale und Quartiersparkhaus nicht zielführend ist. Es ist vorgesehen, die bisher separat behandelten Projekte im Projektbeschluss zusammenzuführen.

Die nachfolgenden Anforderungen an die Raumprogrammerweiterung wurden bisher vom Tiefbauamt formuliert und werden, vorbehaltlich eines endgültigen Raumprogramms, Gegenstand der Planung:

Raumprogramm

Gebäude:

Dem Baukörper kommt an der abknickenden Benzstraße eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Diesem Umstand soll durch eine zukunftsorientierte, architektonische und ökologische Gestaltung Rechnung getragen werden. Das Gebäude übernimmt zudem die Schallschutzfunktion zur Abgrenzung des nördlich gelegenen Wohnquartiers gegenüber der Benzstraße und dem Wasengelände.

Die Tiefe des Grundstücks wird durch das Gebäude vollständig ausgeschöpft. Aufgrund der GRZ von 0,8 kann das Gebäude entlang der Benzstraße nicht bis an die Bebauung des Nachbargrundstücks herangeführt werden. Zur Gewährleistung des Schallschutzes wird der Zwischenraum durch eine Lärmschutzwand geschlossen.

Die Fassade soll zu mindestens 30% der Flächen begrünt werden. Die Dachebene ist extensiv zu begrünen. An den Fassadenflächen, sowie Teilen der Dachfläche sollen Photovoltaik-Anlagen angebracht werden.

Parkflächen:

- Herstellung der auf Q 16 maximal möglicher Anzahl an Parkplätzen (mindestens ca. 300 Stück) für Anwohner
- Höhe der Parkebenen mind. 2,10m

Elektromobilität: E-Ladestationen:

1. Ausbauphase ca. 20 % der zur Verfügung stehenden Parkplätze (ca. 60 Stk.)
2. Ausbauphase ca. 50 % der zur Verfügung stehenden Parkplätze (ca. 150 Stk.)
3. Ausbauphase 100% der Stellplätze: In der Planung sind die bauliche Auswirkungen von Leitungstrassen und der Platzbedarf für Trafos zu berücksichtigen

Fahrradstation:

Für ca. 300 Fahrräder mit Werkstatt und Sozialräumen, ca. 340 qm

Sonstige Räume:

- Integration der erforderlichen Trafostationen (Netze BW) für Quartierserschließung, Energiezentrale, Parkhaus (Elektromobilität) und Hausanschluss
- Integration eines Gasübergabeanschlussraumes (Netze BW)
- Integration eines Sozialraumes zum Betrieb des Parkhauses
- Integration eines Abstellraumes für Reinigungsmaschinen

Betriebskonzept:

Im Parkhaus sollen prioritär baurechtlich notwendige Stellplätze für die beiden Bebauungspläne Ca 283/1 und Ca 283/5 nachgewiesen werden. Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Ca 283/1 zeichnet sich insbesondere für die Quartiere Q 5, Q 6.1 (primär Wohnnutzungen) und Q 10 Nord (Schule) ein entsprechender Bedarf ab. Ebenso sind für sämtlich Baufelder Q 11 bis Q 18 des Teilbebauungsplans Ca 283/5 entsprechende Bedarfe absehbar. Sollten darüber hinaus noch Stellplätze zur Verfügung stehen, kann eine Vermietung von Stellplätzen an Bewohner angrenzender Quartiere und angrenzende Firmen in Betracht gezogen werden. Die Nutzung als öffentliches Parkhaus z. B. für die angrenzenden Veranstaltungen ist nicht vorgesehen.

Der Betrieb soll an eine private Betreiberfirma vergeben werden, mit der die Einzelheiten des Betriebs vereinbart werden.

Machbarkeitsstudie

Zur Ermittlung, wie eine vorzeitige Inbetriebnahme der Energiezentrale bei laufendem Baubetrieb des Quartiersparkhauses unter Berücksichtigung der Planungsanforderungen gelingen kann, wurde durch das Hochbauamt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro asp Architekten, Stuttgart erstellt. Die Studie kam zu dem Ergebnis, das Parkhaus durch Mittelrampen zu erschließen. Durch Weiterentwicklung des Konzepts sollen Parameter wie die optimale Erschließung und natürliche Belüftung im Rahmen der weiteren Planungsphasen unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der E-Mobilität, der Integration der Fahrradstation und der Erreichung einer wirtschaftlichen Baukonstruktion vertieft untersucht werden.

Kostendarstellung und zeitlicher Ablauf

Die Gesamtinvestitionssumme für das erweiterte Raumprogramm basiert auf der vom Hochbauamt geprüften und ergänzten Kostenschätzung vom 30.11.2017.

Die Gesamtkosten des Quartiersparkhauses in Höhe von gerundet 17.825.000 EUR setzen sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Kosten des Quartiersparkhauses: (Kosten Gebäude einschließlich Parkhaus- spezifische Ausrüstung und Ausstattung)	10.600.000 EUR
Kosten B-Plan Auflagen: davon Fassadenbegrünung 0,38 Mio. EUR davon Dachbegrünung 1,11 Mio. EUR davon Lärmschutz 1,24 Mio. EUR (Immissionsschutz Benzstraße und Parkhaus)	2.720.000 EUR
Kosten Fahrradstation	420.000 EUR
Kosten PV-Dach und Fassade	2.160.000 EUR
Kosten E-Mobilität (20 % Abdeckung)	980.000 EUR
Kosten Innenausbau Energiezentrale (ohne technische Ausrüstung)	110.000 EUR
Unvorhergesehenes	830.000 EUR

Alle genannten Kosten sind Bruttokosten inklusive Nebenkosten.

Die zusätzlichen baulichen Maßnahmen in der Energiezentrale (Schlosserarbeiten wie Geländer, Treppen, Rampen) wurden im Zuge der vertieften Planung erforderlich. Diese Kosten wurden nachträglich zum Haushaltsplanentwurf 2018/2019 bekannt und der Vollständigkeit halber in den angemeldeten Kosten für das Quartiersparkhaus mit aufgeführt. Eine grundsätzliche Zuordnung ist für das Teilprojekt Energiezentrale vorge-
sehen.

Insgesamt sind aktuell 339 Stellplätze im Parkhaus abbildbar, davon 9 Behindertenstell-
plätze und 6 Stellplätze mit Einschränkungen. Somit ergeben sich bei einem Ansatz
von 10.600.000 EUR Kosten in Höhe von gerundet 31.270 EUR pro Stellplatz.

In der Aufstellung sind Kosten für die Freiflächengestaltung eines Quartiersplatzes und
einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Bebauung nicht enthalten.

Der Baubeginn beider Teilprojekte ist ab Ende 2018 geplant.

Die bauliche Fertigstellung der Energiezentrale ist Ende 2019 erforderlich. Die vorzei-
tige Inbetriebnahme der Energiezentrale bei laufendem Baubetrieb der übrigen Bau-
stelle Quartiersparkhaus ist aus Sicht der Planung möglich.

Planungsbeginn	Ende Juli 2017
Baubeginn	Ende 2018 / Anfang 2019
Inbetriebnahme Energiezentrale Fertigstellung Quartiersparkhaus	Ende 2019 voraussichtlich 2020

Finanzielle Auswirkungen

Gemäß GRDRs 75/2016 wurden Mittel in Höhe von 60.000 EUR zur Deckung der voraussichtlichen Planungskosten (bis Lph 3 HOAI) für die Gebäudehülle Energiezentrale bereitgestellt.

Zur Deckung der unter Beschlussziffer 3 genannten Planungsleistungen (bis Lph 3 HOAI) werden Mittel bis max. 571.000 EUR aus der Infrastrukturpauschale (Projekt 7.202100) bereitgestellt.

Das Tiefbauamt hat für das Quartiersparkhaus Brutto-Gesamtkosten von 18.020.000 EUR beantragt. Diese Kosten sind im Haushaltsplanentwurf 2018/2019 im Teilfinanzhaushalt 660 beim Projekt 7.666009 bereits enthalten.

Da die spätere Nutzung des Gebäudes und die Betriebsführung des Parkhauses noch nicht abschließend geklärt sind, wurde eine eventuelle Netto-Finanzierung, bedingt durch einen Betrieb gewerblicher Art, nicht umgesetzt.

Die Gesamtkosten für die Energiezentrale von 4.800.000 EUR (netto) sind im Teilfinanzhaushalt 360 beim Projekt 7.362904 bereits finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

StU und WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Machbarkeitsstudie Parkhaus Neckarpark
2. Kostenermittlung Parkhaus Neckarpark

<Anlagen>