

Stuttgart, 14.02.2011

## **Anwohner-Tiefgarage Rossbollengässle in Stuttgart-West**

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

### **Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	15.02.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	22.02.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	23.02.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.02.2011

### **Beschlußantrag:**

#### **1. Baubeschluss**

Dem Neubau der Anwohner-Tiefgarage Rossbollengässle in Stuttgart-West mit 72 Stellplätzen und Gesamtkosten in Höhe von netto 2.732.000 € (einschließlich aktivierungsfähigen Eigenleistungen von 182.000 €) wird zugestimmt.

#### **2. Finanzierungsbeschluss**

- 2.1 Die Auszahlungen in Höhe von 2.550.000 € (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen) werden im Teilfinanzhaushalt 660 Tiefbauamt beim Projekt 7.666002 – Anwohner-Tiefgarage Rossbollengässle – AuszGr. 7872 – Tiefbaumaßnahmen - wie folgt gedeckt:

Jahr 2010 und fr.	347.000 €
Jahr 2011	1.000.000 €
Jahr 2012	1.203.000 €

- 2.2 Die über den bisherigen Planansatz von 2.200.000 € hinaus erforderlichen Ausgaben beim Projekt 7.666002 – Tiefgarage Rossbollengässle von 350.000 € im Jahr 2012 sind im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitzustellen. Die Deckung erfolgt aus der Teilrücklage für Parkmöglichkeiten (Parkierungsrücklage).

- 2.3 Für die im Haushaltsjahr 2012 benötigten Mittel wird die im Haushaltsjahr 2011 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 765.000 € in Anspruch genommen.
- 2.4 Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen in Höhe von voraussichtlich 182.000 € 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 Rohbauarbeiten

Der Vergabe der Rohbauleistungen an die Firma Gottlob Brodbeck & Co.KG aus Metzingen mit einer Vergabesumme von 1.650.000 € netto wird zugestimmt.

### 4. Vergabebeschluss Ingenieurleistungen

- 4.1 Die **Bauoberleitung** und die **örtliche Bauüberwachung** für die Baumaßnahme werden an das Architekturbüro Bez+Kock aus Stuttgart vergeben.

Das Architekturbüro erhält für seine Leistungen ein Honorar von 70.000 € netto. Das Gesamthonorar des Architekturbüro Bez + Kock beläuft sich einschließlich der Planungsleistungen auf 155.000 € netto.

- 4.2 Die Erstellung der **Ausführungspläne (Tragwerksplanung)** und die **Bewehrungsabnahme** vor Ort werden als 3. Bearbeitungsstufe der Ingenieurgemeinschaft Bauen aus Stuttgart übertragen.

Die Ingenieurgemeinschaft erhält ein Honorar für die 3. Stufe von 45.000 € netto. Insgesamt erhält das Ingenieurbüro damit ein Honorar von 110.000 € netto.

#### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

#### **Allgemein**

Die Verwaltung hat über die Ergebnisse der Planungswerkstatt für eine Tiefgarage und eine Oberflächengestaltung nach einer Blockendkernung im Innenhofareal der Röte-/Paulus-/Seyffer- und Vogelsangstraße am 15. Mai 2007 und 23. Oktober 2007 im Ausschuss für Umwelt und Technik berichtet.

Über den Stand der Planung und der Kosten auf Basis einer vertieften Machbarkeitsuntersuchung wurde zuletzt am 19. Mai 2009 im Ausschuss für Umwelt und Technik mit der Mitteilungsvorlage GR Drs. 299/2009 berichtet.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung wurden in der weiteren Objektplanung durch das Architekturbüro Bez+Kock mit den Fachingenieuren

umgesetzt.

### **Stand der Maßnahme**

Im Zuge der Objektplanung für den Bau der Tiefgarage wurde insbesondere die Baugrubensicherung hinsichtlich der vorhandenen Randbebauung genauer untersucht.

Auf Grund der vertieften Entwässerungsplanung muss der Entwässerungskanal für die Bestandsgebäude im Innenareal nun unter der Bodenplatte der Tiefgarage geführt werden.

Durch zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossene Grundstückverhandlungen für den Erwerb einer Teilfläche für die Tiefgarage können nunmehr 72 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Für den Blockinnenbereich ist eine aufwertende Oberflächengestaltung durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt geplant. Die Oberfläche soll in Ebenen unterteilt werden, auf denen verschiedene Funktionen (Spielfläche, Aufenthaltsbereiche etc.) angeordnet werden. Das Rossbollengässle, das weiterhin als Zufahrt für das Innenareal dient, wird über die Tiefgarage geführt.

Die Baugenehmigung für den Bau der Tiefgarage wurde Ende 2010 erteilt.

Für die Rohbauarbeiten ist der Zeitraum von März 2011 bis Ende 2011 vorgesehen. Bis zum Sommer 2012 sollen die Oberflächenarbeiten einschließlich Bepflanzung fertig gestellt werden. Mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage ist im Sommer 2012 zu rechnen.

### **Kosten**

Zuletzt wurden im Mai 2009 über die geschätzten Kosten von insgesamt 2.200.000 € netto für den Tiefgaragenbau (2.000.000 €) und Abbruch der Gebäude (200.000 €) auf der Basis einer vertieften Machbarkeitsuntersuchung berichtet.

Auf der Grundlage der Rohbau-Submission ergibt sich ein Gesamtkostenstand von 2.550.000 € netto.

Das höhere Preisniveau gegenüber der Kostenschätzung von 2009 ist auf die hohen Anforderungen an die Baugrubensicherung im Bereich der Randbebauung und die Neuverlegung des Abwasserkanals unter der Tiefgarage zurückzuführen.

Darüber hinaus ist geplant, eine aufwertende Oberflächengestaltung vorzunehmen, sofern die entsprechenden Mittel zum Doppelhaushalt 2012/2013 bereit gestellt werden. Hierzu möchte das Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Blockinnenbereich Spiel- und Aufenthaltsflächen anlegen. Die hierfür voraussichtlich erforderlich werdenden Mittel von rd. 510.000 € brutto wird das Garten-, Friedhofs- und Forstamt über die Wunschliste zum Doppelhaushalt 2012/2013 anmelden. Sollten diese Mittel nicht bereitgestellt werden, wird die Oberfläche der Tiefgarage im Rahmen des beim Tiefbauamt zur Verfügung stehenden Budgets standardmäßig als Grünfläche

hergestellt.

### **Vergabe Rohbauarbeiten**

Die Vergabe der Rohbauleistungen wurde im November 2010 öffentlich ausgeschrieben und im Dezember 2010 submittiert. Es gingen 6 Angebote ein. Die Firma Gottlob Brodbeck, Metzingen, hat das preisgünstigste Angebot vorgelegt.

### **Vergabe Ingenieurleistungen**

Die **Bauoberleitung** und die **örtliche Bauüberwachung** für die Baumaßnahme soll an das Architekturbüro Bez+Kock aus Stuttgart vergeben werden. Das Architekturbüro besitzt Erfahrung bei der Abwicklung von innerstädtischen Projekten und ist in der Lage die geforderten Leistungen fach- und termingerecht zu erbringen.

Die Erstellung der **Ausführungspläne (Tragwerksplanung)** und die **Bewehrungsabnahme** sollen als 3. Bearbeitungsstufe der Ingenieurgemeinschaft Bauen aus Stuttgart übertragen werden. Das Ingenieurbüro hat bereits mehrfach ähnliche Leistungen für das Tiefbauamt erbracht und ist in der Lage die geforderten Leistungen fach- und termingerecht zu erbringen.

### **Bewirtschaftung**

Für die Bewirtschaftung ist ein Betrieb durch die Südpark Parkhaus-Service GmbH vorgesehen, die bereits mehrere Tiefgaragen für die Stadt Stuttgart betreibt.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Fertigstellung der Tiefgarage ist Ende 2011 vorgesehen. Bis zum Sommer 2012 sollen die Oberflächenarbeiten abgeschlossen sein. Mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage ist im Sommer 2012 zu rechnen. Für die geplante Oberflächengestaltung wird das Garten-, Friedhofs- und Forstamt über die Wunschliste zum Doppelhaushalt 2012/2013 die hierfür erforderlichen Mittel anmelden.

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt beabsichtigt den Ausschuss für Umwelt und Technik über die geplante Innenarealgestaltung (Oberflächengestaltung, Spielflächen, Aufenthaltsflächen) zu informieren.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Mehrkosten von 350.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2012/2013 berücksichtigt. Die Deckung erfolgt aus der Teilrücklage für Parkmöglichkeiten (Parkierungsrücklage).

PS-Nr.: 7.666002.300.002.01.01  
Auftrag SAP: M7662386433F (baulicher Teil)  
M7662387433F (Abwasseranlage)

Auftrag CATS      M7660053081C (aktivierungsfähige Eigenleistungen)

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

**Anlagen**

Ausführliche Begründung (Anlage 1)  
Kostenanschlag (Anlage 2)  
Ermittlung der Folgekosten (Anlage 3)

## **Ausführliche Begründung**

### **Allgemein**

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes wurde 2006 und 2007 eine Planungswerkstatt durchgeführt. Diese wurde durch das Architekturbüro Bez + Kock in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und Herrn Bezirksvorsteher Möhrle erarbeitet, begleitet und moderiert.

Ziel der Planungswerkstatt war es, eine Oberflächengestaltung nach einer Blockentkernung mit einer darunter liegenden Tiefgarage zu entwerfen. Es war geplant, die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen den Gebäuden Rötestraße 65 und 67 zu realisieren. Die Garage sollte wegen der ungünstigen Geometrie (die geplante Zufahrtsrampe zerschnitt Oberfläche und Tiefgarage) mit einer mechanischen Parkierung (Hubsystemparken) ausgestattet werden, so dass ca. 58 Stellplätze entstanden wären. Die Verwaltung hat über die Ergebnisse der Planungswerkstatt am 15. Mai 2007 und 23. Oktober 2007 im Ausschuss für Umwelt und Technik berichtet.

Das Architekturbüro Bez + Kock hat im Auftrag des Tiefbauamts 2008 eine Machbarkeitsuntersuchung für eine Wohnparker-Tiefgarage mit herkömmlicher Parkierung anstelle von Hubsystemparken erstellt. Dabei wurden auch alternative Zufahrten untersucht, da die zuvor vorgesehene Zufahrtsrampe zwischen den Gebäuden Rötestraße 65 und 67 die Oberfläche negativ tangiert hätte. Als einzige Zufahrtsmöglichkeit verblieb die Hofdurchfahrt zwischen den Gebäuden Vogelsangstraße 43 und 45. Über den Stand der Planung und die Kosten auf Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung wurde am 19. Mai 2009 im Ausschuss für Umwelt und Technik mit der Mitteilungsvorlage GR Drs. 299/2009 berichtet.

### **Stand der Maßnahme**

Die Objektplanung für den Bau der Tiefgarage wurde im Jahr 2010 weiter durchgeführt. Das Architekturbüro Bez+Kock als Objektplaner hat mit den Fachingenieuren den Bau der Tiefgarage unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen (Randbebaubauung, Entwässerungskanäle, Topographie etc.) bis zur Ausführungsreife geplant. Die Abbruch- und Rohbauleistungen wurden im November 2010 ausgeschrieben.

Die Baugrubensicherung entlang der Bestandsgebäude zur Paulusstraße musste hierbei näher untersucht und eine dauerhafte und verformungsarme Verbaulösung erarbeitet werden. Die Ausführung sieht eine dauerhafte Bodenvernagelung mit einer Spritzbetonschale vor, die gleichzeitig die Außenwand des geplanten Lichtschlitzes für die Tiefgarage bildet. Der Lichtschlitz, der sich zwischen den beiden Treppenhäusern erstreckt, erfüllt zwei wichtige Funktionen für den Betrieb der Tiefgarage. Durch den Lichtschlitz wird Tageslicht bis in das Untergeschoss der Tiefgarage geleitet und gleichzeitig eine natürliche Lüftung der Tiefgarage gewährleistet.

Bei der weiteren Ausarbeitung der Planungen musste festgestellt werden, dass der vorhandene Entwässerungskanal im Rossbollengässle und in der Durchfahrt

zwischen den Gebäuden Rötestraße 65 und 67 neu verlegt werden muss. Im Bereich der Tiefgarage wird der Kanal, an den die Gebäude Seyfferstraße 66/1 - 66/4 angeschlossen sind, unterhalb der Tiefgarage geführt. In der Durchfahrt wird der Kanal erneuert.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hofdurchfahrt zwischen den Gebäuden Vogelsangstraße 43 und 45. Die erforderlichen Überfahrtsrechte liegen vor. Diese Durchfahrt hat eine Breite von ca. 2,9 m und kann keinen Begegnungsverkehr aufnehmen. Zwischen Hofdurchfahrt und Rolltor ist Begegnungsverkehr möglich.

Die Tiefgarage wurde an das bestehende Gelände angepasst und hat im höher liegenden Bereich 2 Tiefgaragen-Geschosse, die über Rampen (Split-Level) erschlossen werden.

Durch den Erwerb einer Teilfläche im Bereich von dem Gebäude Seyfferstraße 66/3 konnte die Stellplatzanzahl auf 72 Plätze erhöht werden.

Wie bereits in der Planungswerkstatt erarbeitet, soll das neue Innenareal mit einer attraktiven Oberfläche für die Anwohner aufgewertet werden. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt plant in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Landschaftsarchitekt Hink die Oberflächengestaltung. Die hierfür erforderlichen Mittel wird das Garten-, Friedhofs- und Forstamt über die Wunschliste zum Doppelhaushalt 2012/2013 anmelden. Das Rossbollengässle dient weiterhin als Zufahrt insbesondere für die Bestandsgebäude (Gewerbebetrieb) im Innenareal.

## **Kosten**

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2008/2009 wurden 200.000 € für den Abbruch des Gebäudes im Blockinneren und 100.000 € für die ersten Planungsschritte zur Tiefgarage bereitgestellt (GRDrs. 1190/2007).

Mit den Planungsmitteln wurde eine vertiefte Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Bez+Kock erstellt und mit der Vorplanung für einen Bau der Tiefgarage begonnen.

Auf Grundlage dieser Planungsergebnisse wurde im Mai 2009 über die geschätzten Kosten für den Tiefgaragenbau berichtet. Der Neubau der Tiefgarage wurde mit 2.000.000 € veranschlagt. Somit ergaben sich incl. des erforderlichen Gebäudeabbruchs Gesamtkosten von 2.200.00 Mio. € netto. Diese Summe wurde als bisheriger Planansatz in den Haushalt aufgenommen.

Nach der Submission der Abbruch- und Rohbauleistungen ergibt sich ein neuer Gesamtkostenstand von 2.550.000 € netto.

Die überplanmäßigen Kosten von 350.000 € gegenüber den Gesamtkosten aus 2009 sind auf den hohen Aufwand für die Baugrubensicherung entlang der Randbebauung zur Paulusstraße zurückzuführen. Des Weiteren hat die vertiefte Planung für die Neuverlegung des bestehenden Abwasserkanals im Rossbollengässle einen zusätzlichen Kostenanteil ergeben.

## **Vergabe Rohbauarbeiten**

Für die Abbruch- und Rohbauarbeiten für den Bau der Tiefgarage haben 6 Bieter Angebote abgegeben, das preisniedrigste Angebot hat die Firma Gottlob Brodbeck GmbH aus Metzingen abgegeben.

Die Firma Gottlob Brodbeck soll mit der Auftragsumme von 1.650.000 € netto beauftragt werden.

## **Vergabe Ingenieurleistungen**

Die **Bauoberleitung** und die **örtliche Bauüberwachung** für die Baumaßnahme soll an das Architekturbüro Bez+Kock aus Stuttgart vergeben werden. Das Architekturbüro besitzt Erfahrung bei der Abwicklung von innerstädtischen Projekten und ist in der Lage die geforderten Leistungen fach- und termingerecht zu erbringen.

Das Architekturbüro erhält für seine Leistungen ein Honorar von 70.000 € netto. Das Gesamthonorar des Architekturbüro Bez+Kock beläuft sich einschl. der Planungsleistungen auf 155.000 € netto.

Die Erstellung der **Ausführungspläne (Tragwerksplanung)** und die **Bewehrungsabnahme** sollen als 3. Bearbeitungsstufe der Ingenieurgemeinschaft Bauen aus Stuttgart übertragen werden. Das Ingenieurbüro hat bereits mehrfach ähnliche Leistungen für das Tiefbauamt erbracht und ist in der Lage die geforderten Leistungen fach- und termingerecht zu erbringen.

Die Ingenieurgemeinschaft erhält ein Honorar für die 3. Stufe von 45.000 € netto. Insgesamt erhält das Ingenieurbüro damit ein Honorar von 110.000 € netto.

## **Bewirtschaftung**

Für die Bewirtschaftung 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 als Anwohner Tiefgarage wurde mit dem Südpark Parkhaus-Service abgestimmt.

## **Weiteres Vorgehen**

Die Fertigstellung der Tiefgarage ist Ende 2011 vorgesehen. Bis zum Sommer 2012 sollen die Oberflächenarbeiten abgeschlossen sein. Mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage ist im Sommer 2012 zu rechnen. Für die geplante Oberflächengestaltung wird das Garten-, Friedhofs- und Forstamt über die Wunschliste zum Doppelhaushalt 2012/2013 die hierfür erforderlichen Mittel anmelden.

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt beabsichtigt den Ausschuss für Umwelt und Technik über die geplante Innenarealgestaltung (Oberflächengestaltung, Spielflächen, Aufenthaltsflächen) zu informieren.

