

# Beschlussvorlage



Sachbearbeitung      Stadtplanung, Bauverwaltung  
Datum                    29.10.2021

Vorberatung            Ausschuss für Technik und Umwelt            nicht öffentlich    16.11.2021  
Beschluss              Gemeinderat    öffentlich          23.11.2021

**Vorlage Nr.: 2021/112**

---

**Betreff:**                    **Neubau Parkhaus Schwanenweg - Vorstellung der Baumaßnahme und der Kostenberechnung vom 07.07.2021 erstellt von Herrmann + Bosch Architekten**

**Anlagen:**                Anlage 1 - Neubau Parkhaus Schwanenweg, Kostenberechnung nach DIN 276 (Gewerke, netto)  
Anlage 2 - Neubau Parkhaus Schwanenweg, Kostenberechnung nach DIN 276 (Gewerke- brutto)  
Anlage 3- Neubau Parkhaus Schwanenweg; Bauzeitenplan  
Anlage 4- Neubau Parkhaus Schwanenweg, Entwurfspläne  
Anlage 5 Aktenvermerk Abt. Sicherheit und Ordnung  
Anlage 6 Konzeption Flächentausch  
Anlage 7 Gutachterliche Stellungnahme Bernard Gruppe

## **Beschlussantrag:**

- Zustimmung zum Entwurf und zur Kostenberechnung vom 07.07.2021 erstellt von Herrmann + Bosch Architekten
- Baubeschluss

Koch, Alexander  
Girod, Axel  
Vetter, Bianka

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

---

|  |  |   |                                  |
|--|--|---|----------------------------------|
| <b>Finanzielle Auswirkungen:</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein               |                                  |
| <b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b> | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nein    |                                  |
| <b>Auswirkungen auf den Klimaschutz:</b> | <input type="checkbox"/> positiv       | <input checked="" type="checkbox"/> neutral | <input type="checkbox"/> negativ |

---

Im Investitionshaushalt 2021 wurden Haushaltsmittel in Höhe von netto 330.000,-- € (Ansatz neu) für den Neubau des Parkhauses Schwanenweg veranschlagt. Weitere Haushaltsmittel müssen für die Jahre 2022 und 2023 bereitgestellt werden.

Die Investition löst ab 2024 folgende jährliche Abschreibungen aus:

Die Neubaukosten werden bei einer Nutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren mit 159.900,-- € pro Jahr und für die Ausstattung bei einer Nutzungsdauer von 12 Jahren mit 13.250,-- € pro Jahr (insg. ca. 173.150,-- € €) abgeschrieben (ohne Berücksichtigung von Fördermitteln).

### **Sachverhalt:**

In der Vorplanungsphase wurde im Ausschuss für Technik und Umwelt am 02.03.2021 und im Gemeinderat am 09.03.2021 der Vorentwurf und die Kostenschätzung erstellt von Herrmann + Bosch Architekten vorgestellt (s. Drucksache 2021 Nr. 030).

In der Entwurfsphase wurde im Juli 2021 der Entwurf mit Kostenberechnung vom 07.07.2021 für das fünfgeschossige Parkhaus Schwanenweg zur Kenntnisnahme dem Ausschuss für Technik und Umwelt und des Gemeinderats vorgelegt (s. Drucksache 2021 Nr. 090).

### **1. Baubeschreibung und Kosten**

Das Parkhaus war ursprünglich mit 421 Stellplätzen auf 6 Geschossen und einer Höhe von 19,6 m geplant. Im Verlauf der weiteren Planungen und Abstimmungen mit dem Gemeinderat wurde das Parkhaus mit 347 Stellplätzen auf fünf Ebenen und mit einer Gesamthöhe von 18,50 m neu geplant. Die Regelspannweite wurde von 16,50 m auf 16,00 m reduziert, die lichte Raumhöhe unter den Trägern auf 2,35 m (ca. 2,75 m in Ebene 0) und die Gesamtgeschosshöhe auf 3,60 m (ca. 4,00 m in Ebene 0) erhöht.

Die lichte Raumhöhe in Ebene 0 ermöglicht, dass die Trafostation und die Doppelstock-Radständer ohne Absenkung des Bodens eingebaut werden können.

Die Entwurfspläne sind aus der Anlage 4 zu entnehmen.

Die Gründung besteht aus Streifen- und Einzelfundamenten, die Tragkonstruktion (Stützen) aus Holz und an der offenen Fassadenseite aus Stahl.

Die Brettschichtholzträger (H = ca. 90 bis 120 cm) werden mit leichter Überhöhung geplant und die Brettsperrholzdecken mit einem Gefälle von ca. 2,5% eingebaut.

Die innenliegenden Rampen werden als Holz- Beton- Verbundplatten und Anschluss an die Innenstützen ausgeführt.

An der Nord- Westseite erhält das Parkhaus auf der gesamten Höhe von 18,50 m eine horizontalverlegte zweischalige Profilglasfassade. Damit die Anforderungen an eine „offene Garage“ erfüllt werden, wird mind. 1/3 der Fassadenfläche geöffnet und somit eine ständige Querlüftung gewährleistet. Auf der Südseite ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Das Dach des Parkhauses wird extensiv begrünt.

Die Haustechnik wurde in der Entwurfsphase von H + H Planungs GmbH detailliert ausgearbeitet. In der Ebene 0 wird zur Versorgung der Lade-Infrastruktur für E- Autos (ca. 20 Stück) eine Fertigteil-Trafostation mit 400 kVA eingebaut. Im Technikraum befindet sich in Ebene 0 der Unterverteiler für die Versorgung von Leuchten, Steckdosen usw. Ein weiterer Ausbau der Lade-Infrastruktur ist

möglich und muss ab einer Anzahl von über 40 Plätzen mit einem weiteren Trafo sichergestellt werden.

Die Installation im Parkhaus wird Aufputz in verzinkter Rinne, Kanälen und in Aluminiumrohren verlegt. Die Kabelrinnen werden entlang der Fassade geführt. Die Beleuchtung des Parkhauses wird mit bruchsicheren dimmbaren LED Anbau-Leuchten, die über Präsenz-Bewegungsmelder gesteuert werden, ausgeführt. Nachts wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder eingeschaltet, wie bereits in der Rathaustiefgarage praktiziert.

Das Parkhaus erhält eine Blitzschutz-/ Erdungsanlage.

Die Tür zum Fahrradparkhaus wird mit einer Zutrittskontrolle und das Parkhaus wird mit einem Videoüberwachungssystem (27 Stück Kameras) ausgestattet.

Entlang der Fassade des Parkhauses wird durchgängig eine Verdunstungsrinne ohne Gefälle eingebaut und nur punktuell entwässert.

Wasseranschlüsse sind nur in Ebene 0 für Reinigungszwecke vorgesehen. Im Treppenhaus 1 wird eine trockene Löschwasserleitung eingebaut. Die Dachentwässerung wird in die örtliche Kanalisation abgeleitet. Ob eine Einleitung in die geplante Regenwasserableitung des Otto-Quartiers möglich ist wird noch geprüft.

Gemäß Kostenberechnung vom 07.07.2021 erstellt von Herrmann + Bosch Architekten belaufen sich die Gesamtkosten einschließlich NK. auf **netto ca. 6.852.000,-- €** (brutto ca. 8.154.000,-- €) für den Neubau des Parkhauses im Schwanenweg (s. Anlagen 1 und 2; Kostenberechnung).

Die Kosten für die PV- Anlage und für die E- Ladestationen sind nicht in der Kostenberechnung enthalten.

Die Stellplatzkosten laut Berechnung der Architekten aus der Kostengruppe 300 + 400 abzüglich der Kosten für das Radparkhaus und zum Vergleich mit anderen Projekten ohne Neben- und sonstigen Kosten werden auf netto ca. 14.964,-- €/Stellplatz beziffert.

Die massiven Materialpreissteigerungen in den letzten Monaten wurden bereits in der Kostenberechnung von den beauftragten Architekten berücksichtigt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden Einsparmöglichkeiten, Kostenoptimierungen geprüft und Dimensionierungen auf das Notwendige reduziert. Überschlüssig wurde auch geprüft, ob ein Gebäude aus Stahl (in der jetzigen Form) oder in einer rechteckigen Form eine Kostenersparnis bringen würde. Bei den Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass sich entweder keine Kostenvorteile ergeben, oder noch höhere Kosten zu erwarten sind.

Die vorliegende Planung ist unter den vorhandenen Bedingungen die kompakteste, wirtschaftlichste und nutzerfreundlichste Gesamtlösung.

Die Architekten rechnen mit einer Bauzeit von ca. 13 Monaten (Beginn: Anfang Oktober 2022, Fertigstellung: Anfang November 2023) für den Neubau des Parkhauses Schwanenweg (s. Anlage 3; Bauzeitenplan).

## **2. Kostenübernahme CG/Stellplatzanzahl**

Wie bereits ausgeführt ist, um den Lärmschutz für die Baufelder I und K sicher zu stellen, ist an der Stelle des geplanten Parkhauses ein Gebäude mit mind. 18,50 m notwendig.

Dies wird mit der jetzt vorliegenden Planung mit einem 5-geschossigen Parkhaus sichergestellt. Im Erdgeschoss entstehen neben den 150 Fahrradabstellplätzen insgesamt 51 PKW-Stellplätze. Je Geschoss 1 – 4 entstehen 74 Stellplätze, womit eine Anzahl von insgesamt 347 Stellplätzen entsteht.

Der CG Elementum ( CGE ) wurde ein Kostenübernahmevertrag übergeben, bei dem, wie anfänglich besprochen, keine Nutzung der Parkplätze durch die CG vorgesehen war und es nur um einen Zuschuss zum Lärmschutz ging.

Dieser Vertrag wird jetzt dahingehend überarbeitet, dass die CGE das Nutzungsrecht für 74 Stellplätze (ein komplettes Geschoss) sowie weiteren 30 Stellplätzen im EG für den geplanten gegenüberliegenden Einzelhandel erhält. Für das Nutzungsrecht wird eine jährliche Instandhaltungspauschale vereinbart. Diese wird im Vertrag festgelegt ist aber vom Umfang her noch nicht festgelegt.

Für das Parkhaus entstehen Kosten von insgesamt netto 6.852.000 €. Zur Weiterberechnung an die CGE wären von diesen Kosten die Aufwendungen für

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| - Radparkhaus                       | 350.000,-- € |
| - Trafostation                      | 86.500,-- €  |
| - E-Ladestation (nur Infrastruktur) | 40.000,-- €  |
| - anteilige Planungskosten          | 87.154,-- €  |

abzuziehen. Es verbleiben damit Kosten von 6.288.494 €.

Je Ebene ergibt dies Kosten von 1.257.698,-- €. Für die im EG vorgesehenen Stellplätze fallen weitere Kosten in Höhe von 509.877,-- € an. Dies ergibt eine Kostenbeteiligung in Höhe von

**1.767.575,-- € (2.103.415,-- € brutto)** durch die CGE

Der Kostenübernahmevertrag ist **vor** der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages abzuschließen. Der Grundstückstauschvertrag bezüglich der unterschiedlichen Flächen ( s. Anlage 6 ) für das Grundstück Parkhaus soll noch dieses Jahr beurkundet werden.

### **3. Fördermittel für P+R Stellplätze**

Das P+R Parkhaus Schwanenweg wurde im April 2020 in das Landesprogramm 2020 – 2024 zur Förderung des ÖPNV aus Mitteln des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (LGVFG) aufgenommen.

Für die P+R Stellplätze können Fördermittel in Höhe von maximal 5.850 Euro pro Stellplatz beantragt werden. Dieser Förderbetrag ergibt sich aus den pauschalierten Baukosten pro Stellplatz in Höhe von 9.000 Euro und einer maximalen Förderquote von 65 %. In dieser Förderquote ist ein Corona-Bonus von 5 % enthalten, sofern der Förderantrag bis zum 31.12.2021 gestellt wird.

Im P+R Parkhaus werden 243 öffentliche P+R Stellplätze (s. Nr. 2) hergestellt. Die maximale mögliche Gesamtförderung für diese Stellplätze liegt bei **1.421.550,00 €**.

Eine weitere Förderung ist über den Verband Region Stuttgart möglich. Auch dies erfolgt über einen Festbetragszuschuss in Höhe von 4.500,-- €. Dies ist jedoch nur für zusätzlich geschaffene Parkflächen möglich.

Eine weitere Förderung ergäbe sich durch die Ausweisung eines Mobilitätspunktes in der Verbindung/Vernetzung von verschiedenen Verkehrsarten. Die Höhe und die Bedingungen für die Förderung müssen jedoch noch geklärt werden.

Im Parkhaus entstehen **243** Parkplätze. Hiervon ist der Bestand Behr-Parkplatz mit 140 Plätzen abzuziehen, sowie anteilig der Schwanenwegparkplatz. Von den 90 dort vorhandenen bleiben ca. 29 weiterhin unter der L 1200 und südlich davon erhalten.

Somit ergibt sich ein möglicher Förderrahmen von  $243 \text{ P} - 140 - 90 + 29 = 42$  zusätzliche P  
 $42 \text{ P} \times 4.500,- \text{ €/P} = \mathbf{189.000 \text{ €}}$ .

Der Verband Region Stuttgart geht von einem höheren Bedarf an Stellplätzen aus und würde an diesem Standort insgesamt 150 weitere Stellplätze fördern. Eine fundierte Aussage zur Bedarfsanalyse ist zurzeit unter den gegebenen Umständen nicht zu erhalten. Vom Büro BERNARD

liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor ( s. Anlage 7 ) die zum Schluss kommt, dass die wegfallenden Parkplätze auf jeden Fall ersetzt werden sollten.

Eine andere Förderung wäre über eine Ablösung möglich (siehe Anlage 5 ), wodurch jährliche Einnahmen in Höhe von ca. 43.700,-€ möglich wären.

Hingewiesen wird an der Stelle noch, dass bei einem Betrieb des Parkhauses als BGA die Erhebung von Parkgebühren notwendig wird

Über den Betrieb des Parkhauses wird dem Gemeinderat ein Vorschlag der Verwaltung Anfang 2022 vorgelegt.

Insgesamt ergeben sich folgende Finanzierungskosten:

|                                 |                |       |
|---------------------------------|----------------|-------|
| Bau- und Planungskosten         | 6.852.000,-- € | netto |
| Kostenbeteiligung CGE           | 1.768.000,-- € |       |
| Förderung LGVFG Parkhaus        | 1.421.550,-- € |       |
| Förderung LGVFG Fahrradparkhaus | 225.000,-- €   |       |
| Förderung VRS                   | 189.000,-- €   |       |
| Restbetrag Stadt                | 3.248.450,-- € |       |

#### **4. Fördermittel für Fahrradstation**

Für die Fahrradparkstation können je Fahrradabstellplatz 1.500 Euro Pauschale aus Fördermitteln des LGVFG beantragt werden. Somit beträgt die maximale Förderung für 150 Fahrradabstellplätze **225.000,- €**.

#### **5. E-Ladestationen**

In der Ebene 0 sind insgesamt 20 Ladesäulen vorgesehen, welche bis zur geplanten Ladestation fertig verkabelt und angeschlossen werden. Für den Betrieb und Aufbau der Stationen wird ein Betreiber gesucht, an den diese Plätze verpachtet werden können. Es gibt mittlerweile Firmen, welche solche Anlagen aufbauen, aber auch regionale Stromversorger können sich den Einstieg in so ein Projekt vorstellen. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat für 2022 ein geeignetes Modell vorschlagen.

Im 1. OG wird die Infrastruktur soweit vorbereitet, dass das gesamte Stockwerk auf E-Ladestellplätze umgerüstet werden kann. Es werden jedoch noch keine Kabel verlegt. Für diesen Ausbau ist auch eine weitere Trafostation notwendig, welche außerhalb des Gebäudes aufgestellt werden muss.

#### **6. Photovoltaikanlage**

Auf dem Dach steht eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> für eine PV-Anlage zur Verfügung. Da der Strom von der Stadt im Gebäude nicht verbraucht werden kann, schlägt die Verwaltung eine Verpachtung der Fläche vor. Die CGE hat sehr starkes Interesse an einer Pacht. Das Otto-Quartier ist als „Zero-Emission Quartier“ geplant. Im südlichen Teil sind Erdsonden für die Energieversorgung geplant, welche Strom benötigen. Die Verwaltung könnte sich eine Verpachtung an die CGE grundsätzlich vorstellen.