



Informationsvorlage

Nr. 161/2019/1

Federführung	Dezernat III Beatrice Soltys Bürgermeisterin Maiwald, Marion Amt für Baurecht und Grundstücksverkehr
---------------------	--

AZ./Datum:	03 sy/60 Mw/19.12.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	04.02.2020

Schwabenlandtower SLT 107 - Sachstand geplante Veränderungen und Mobilitätskonzept

Bezug:

GR vom 13.09.2018 /Mündlicher Bericht
BVKA vom 14.11.2019/Mündlicher Bericht
Mit Einladung an den Gesamtgemeinderat

Sachverhalt/Erläuterungen:

I. Bauliche Maßnahmen – Sachstand

Nach umfänglichen Gläubiger- und Erwerbsverhandlungen hat die Christoph Gröner Group zunächst folgende Maßnahmen durchgeführt:

- erforderliche Sicherungsmaßnahmen sowie die von der Christoph Gröner Group gewünschten Änderungsplanungen in Auftrag gegeben;
- anschließend konnten nicht genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen im Inneren des Gebäudes realisiert werden;
- vorab freigegeben und zum Großteil in Handarbeit oder mit Kleinmaschinen wurde der Abbruch des städtebaulich nicht optimalen Schräg/Beton-Daches umgesetzt;

Nach Vorliegen der Fachgutachten, insbesondere zum Bereich Brandschutz, konnte die Nachtragsbaugenehmigung am 21.08.2019 erteilt werden und die Freigaben der Prüfstatik erfolgen schrittweise. Die Arbeiten laufen unter Hochdruck weiter.

II. Durchführungsverträge, Vertragsabweichung u. geplante bauliche Veränderungen:

Die mit der GEWA 5 to 1 (den Herren Warbanoff) abgeschlossenen Durchführungsverträge 1 bis 5 gelten über die Baugenehmigung für die noch betroffenen bzw. noch nicht erledigten Bereiche weiter.

Abweichung:

Auf die vereinbarte Verpflichtung zur Verkleidung von Teilen der Hochhausfassade mit Photovoltaikerelementen zur Energieeinspeisung wird aufgrund des zu geringen Wirkungsgrades unter der Voraussetzung verzichtet, dass zur Erfüllung der ökologischen Anforderungen, an der Attika Windströmungsgeneratoren zur Energieeinspeisung eingesetzt werden. Die äquivalente Energiemenge dient dann u. a. zur Versorgung der Ladestationen für e-Fahrzeuge bzw. der e-Mobilität sowie der Aufzüge.

Beabsichtigte bauliche Veränderungen:

Die ersten Informationen hierzu versprechen ein nachhaltiges Konzept. Ein entsprechender Nachtragsantrag wurde eingereicht und wird jetzt geprüft.

Die Christoph Gröner Group hat mittlerweile für alle ihre Neubauten den KfW-55-Standard festgesetzt.

Auf der Basis der bisherigen Baugenehmigungen sowie der Nachtragsbaugenehmigung vom August 2019 wurde geprüft, ob weiterhin die bisher rechtlich vereinbarte und genehmigte EnEV 2019 eingehalten werden soll oder ob auch für den Schwabenlandtower 107 versucht werden soll, KfW-55-Standard zu erreichen (der Energieverbrauch beträgt 55 % eines vergleichbaren Neubaus).

Unter Klima- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird die neue Planung sehr positiv eingeschätzt.

Allerdings ist dies nur mit einer bautechnisch kompakten Fassadengestaltung und einer entsprechenden Technik zu erreichen. Die Fassadengestaltung verändert sich folglich.

Gemäß Durchführungsvertrag sind die Gestaltungselemente der Fassade hinsichtlich Material, Form und Farbe einschließlich der Detailgestaltung zwischen Stadt und Vorhabenträger abzustimmen und festzulegen.

III. Mobilitätskonzept:

Parkraumsituation im näheren Umfeld des Schwabenlandtowers:

Um möglicherweise nach Bezug des Schwabenlandtowers notwendige Maßnahmen zu ergreifen, hat die Verwaltung das Büro BrennerPlan GmbH beauftragt, die heutige Parksituation im angrenzenden Wohnumfeld und auf dem Rems-Murr Parkplatz zu untersuchen und zu dokumentieren.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Parkplatz vor dem Rems-Murr Center nie voll ausgelastet ist und dass dort heute auch keine Langzeitparken, beispielsweise von der ge-

genüberliegenden Wohnnutzung, stattfindet.

In Abstimmung mit den dortigen Parkplatzbetreibern wird das Büro die Ergebnisse nochmals evaluieren. Somit liegen dann belastbare Daten vor Bezug des Turms vor und es kann dann nach Bezug des Towers verlässlich auf mögliche Auswirkungen geprüft und eventuell notwendige Maßnahmen ergriffen werden.

Die festgestellte und dokumentierte Parksituation der umliegenden Wohnbebauung weist typische Belegungs- und Belastungskurven für ein Wohngebiet aus.

Auch hier wird es möglich sein, dass nach Bezug des Turms mögliche Veränderungen im Parkraum rasch erfasst und ausgewertet werden können.

In Abstimmung mit dem Büro BrennerPlan GmbH hat das Büro-Team Red-Deutschland im Auftrag der Christof Gröner Group für den Schwabenlandtower 107 SLT ein Mobilitätskonzept entwickelt.

Die von der Christof Gröner Group bereits vorgesehenen Mobilitätsbausteine wurden hierbei berücksichtigt und ergänzt. Im Einzelnen beziehen sich die Mobilitätsbausteine auf unterschiedliche Bereiche und lauten wie folgt:

- A) Bereich ÖPNV (u. a. Verkauf von ÖPNV-Tickets im Hotel; Hinweis auf die nahe Bushaltestelle; ÖPNV-Bonus im Mietvertrag geplant etc;)
- B) Fahrradbereich (umfängliche Fahrradabstellanlagen; Schließfächer für Helme; Lademöglichkeiten für Pedelec-Akkus mit regenerativer Energie; Räumlichkeiten für Reparaturen).
- C) Dienstleistungen (Angebote zum Car-Sharing; Fahrrad/Pedelec-Verleih; Verleihangebot für Lastenfahrräder und E-Vespas; lieferantenunabhängige Paketstation).
- D) Information und Kommunikation (u. a. Mobilitätsbroschüre; digitales Informations- und Buchungssystem; Test-Aktionen und Beratungsfunktion über die/den „Concierge“.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine (im Bereich des Mobilitätskonzeptes der Christof Gröner Group für die Stadt)
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.

Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1 Mobilitätskonzept SLT 107