

Stuttgart, 28.09.2017

Neubau einer Jugendverkehrsschule (JVS) auf dem städtischen Grundstück "Im Vogelsang" in Stuttgart-West

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.10.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	24.10.2017
Bezirksbeirat West	Kenntnisnahme	öffentlich	24.10.2017
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	25.10.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	27.10.2017

Bericht

Mit der GRDRs 372/2016 wurde der Planung des Neubaus der Jugendverkehrsschule bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphasen 6 und 7 HOAI zugestimmt. Ebenso wurde der Aufnahme des Projektes mit Gesamtkosten in Höhe von 3,75 Mio. € in den DHH 2016/2017 zugestimmt.

1. Von der Entwurfsplanung des Hochbauamts vom 24.05.2017, die auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der Architekten ARP erstellt wurde, wird Kenntnis genommen.
2. Von der Erhöhung der Gesamtinvestitionskosten um 210.000 € auf 3,96 Mio. € für den Neubau der Jugendverkehrsschule mit Fahrradparcours wird Kenntnis genommen.
Die Abrisskosten für die Gebäude des Eigenbetriebs AWS auf dem Gelände der Jugendverkehrsschule und der Buchwert für die Übertragung des Grundstücks in Höhe von 15.000 € waren bisher nicht in den Projektmitteln enthalten. Die Abrisskosten sind aus Projektmitteln zu finanzieren und gehen nicht zu Lasten des Eigenbetriebs AWS. Die Kosten in Höhe von 195.000 € für den Abriss der Gebäude des Eigenbetriebs AWS und anteiliger Baupreissteigerungen werden zum DHH 2018/19 angemeldet. Für das vom Eigenbetrieb AWS an das Amt für Liegenschaften und Wohnen übergehende Teilgrundstück mit ca. 1.415 m² (Flst. 7134) werden ca. 15.000 € intern verrechnet. Die Finanzierung erfolgt über Grunderwerbsmittel des Amtes für Liegenschaften und Wohnen.
3. Von der überarbeiteten Terminalschiene wird Kenntnis genommen. Es ist geplant, mit dem Bau der Jugendverkehrsschule im November 2018 zu beginnen. Die Fertigstellung ist zu Ende 2019 vorgesehen.

Das Amt für öffentliche Ordnung weist darauf hin, dass sich durch den späteren Baubeginn auch die Nachnutzung des Grundstücks der heutigen JVS I am Diakonissenplatz verschiebt.

Zudem liegt der vorgesehene Fertigstellungstermin im November mitten im Schuljahr. Sobald endgültig feststeht, wann die neue Jugendverkehrsschule bezugsfertig ist, muss geprüft werden, wie der Umzug organisatorisch in den Schulbetrieb eingefügt werden kann.

Ausführliche Beschreibung

Die Jugendverkehrsschule soll vom Diakonissenplatz auf das städtische Grundstück zwischen Zamenhofstraße und der Straße Unter dem Birkenkopf (Flst. 7134) verlagert werden. Der Diakonissenplatz soll schließlich wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die Architekten ARP hatten anhand einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Eignung des Standortes am Vogelsang überprüft (GRDRs 372/2016). Da sich die geplanten baulichen Anlagen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und damit außerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, wurde eine Bebauungsplanänderung notwendig. Das Hochbauamt hat in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung die Parameter für den künftigen Neubau der Jugendverkehrsschule erarbeitet.

Aus planungsrechtlichen und stadtklimatischen Gründen (Grüngürtel/Kaltluftschneise) sollte das Baufenster für den eingeschossigen Neubau der Jugendverkehrsschule am südlichen Rand des städtischen Grünzugs vorgesehen werden. Die Fläche der Jugendverkehrsschule soll als Gemeinbedarfsfläche, die Fläche des Fahrradparcours als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Jugendverkehrsschule festgesetzt werden. Der Versiegelungsgrad der Fläche darf 50 % nicht überschreiten, damit der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan, der öffentliche Grünfläche darstellt, als entwickelbar gilt.

Da das gesamte Gewerbegebiet Vogelsang/Westbahnhof nur über die Bahnunterführung an der Herderstraße zu erreichen ist, soll eine Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei o.ä.) zur Zamenhofstraße errichtet werden. Die Notüberfahrt soll als Rettungszufahrt dienen, sofern die Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Herderstraße versperrt sein sollte. Die Notüberfahrt wird im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Im Entwurf der Architekten ARP wurde davon ausgegangen, dass die vorhandene Notüberfahrt, so wie im Bestand, über das Grundstück der Jugendverkehrsschule zu verlaufen hat, was in der Planung zu einer Durchschneidung des Grundstücks führte.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat gemeinsam mit dem Hochbauamt insgesamt vier mögliche Trassen im Hinblick auf den Eingriff in die Grünzone, verkehrsplanerische Aspekte usw. geprüft und bewertet. Dabei ergab sich die Variante entlang des südlich gelegenen Waldrandes als die planerisch sinnvollste Lösung.

Um den Neubau der Jugendverkehrsschule mit dem Fahrradparcours auf diesem Standort realisieren zu können, gibt der Eigenbetrieb AWS einen Teil des Grundstücks an das Amt für Liegenschaften und Wohnen ab. Es wird allerdings weiterhin ein gemeinsames Grundstück mit einer Flurstücksnummer bleiben. Eine Flächenaufteilung zwischen den beiden Ämtern wird lediglich intern vorgenommen. Die an das Amt für Liegenschaften

und Wohnen übergehende Fläche muss aus dem Betriebsvermögen des Eigenbetriebs AWS in den städtischen Haushalt übertragen werden.

Die auf dem ehemaligen Teilgrundstück des Eigenbetriebs AWS stehenden Gebäude wurden, bedingt durch die Planungen der Jugendverkehrsschule, bereits 2014 geräumt und können abgerissen werden. Der notwendige Abriss resultiert ausschließlich aus dem Flächenbedarf für das Projekt Jugendverkehrsschule.

Die Finanzierung der Abrisskosten muss aus diesem Grund über das Projekt Jugendverkehrsschule erfolgen. Der Eigenbetrieb AWS hat keine Abrisskosten zu tragen.

Die Baugrenze der Jugendverkehrsschule zum Betriebshof des Eigenbetriebs AWS wird mit einem 5 m-Abstand im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, die südliche Außenwand der Jugendverkehrsschule als Brandwand auszuführen. Somit können nun auch auf dieser Seite Fenster angeordnet werden. Dies trägt zu einer verbesserten Belichtung des Schulungsraumes mit Tageslicht bei.

Um einen kompakten Baukörper, welcher sich auf der Südwestseite des Baufensters orientiert, zu ermöglichen, wurde das Baufenster in Richtung Südwest verschoben.

Der bisher langgezogene Baukörper, aus der Machbarkeitsstudie der Architekten ARP, wurde optimiert. Der neue Entwurf zeigt einen kompakten Baukörper, durch den ein noch rücksichtsvollerer Umgang mit den umliegenden Grünflächen möglich wird.

Das Raumprogramm (ca. 400 m² Nutzfläche) wird im südwestlichen Teil des Baufensters in einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Baukörper realisiert. Dieser untergliedert sich durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes in drei Bereiche (Fahrradwerkstatt und Lager, Büro und Nebenräume, Schulungsraum und Zugang).

Die festgesetzte GRZ des Baufensters wird nicht voll ausgeschöpft. Der Baukörper wird bewusst von der noch bestehenden, jedoch ca. im Jahr 2020 abgängigen Bebauung des Feuerwehr-Katastrophenschutzes abgerückt, um einen harmonischen Übergang der Fahrradparcoursfläche zur künftigen Grünfläche herzustellen.

Die Erschließung zur Jugendverkehrsschule erfolgt über die Zuwegung der Straße Unter dem Birkenkopf. Die Pkw-Stellplätze für die Jugendverkehrsschule werden innerhalb des Baufensters in Richtung der Gebäude des Feuerwehr-Katastrophenschutzes angeordnet. Die Fläche für den Fahrradparcours erstreckt sich in Richtung Zamenhofstraße.

Die Entwurfsvorstellung gegenüber den Projektbeteiligten (23, 32, Polizei) verlief positiv. Die fortgeschriebene Planung soll weiterverfolgt werden.

Für die Baumaßnahme des Neubaus der Jugendverkehrsschule ergeben sich nach der groben Kostenschätzung Gesamtkosten in Höhe von 3.960.000 €. Hiervon sind 3.750.000 € bereits im Haushalt eingestellt und wie folgt zugeordnet:
1,81 Mio. € im Doppelhaushalt 2014/2015 sowie 1,94 Mio. € im Doppelhaushalt 2016/2017.

Hierin waren bisher nicht enthalten und müssen zum DHH 2018/2019 aufgenommen werden:

- Abbruchkosten	ca.	170.000 €
- Baupreissteigerung (Mitte 2017- Anfang 2019; 1% p.a.)	ca.	60.000 €
- Einsparungen durch kompakten Baukörper	ca.	- 35.000 €
Summe Mehrkosten	ca.	195.000 €

An die von dem Eigenbetrieb AWS an das Amt für Liegenschaften und Wohnen übergehende Fläche ist ein Buchwert in Höhe von ca. 15.000 € mit in die Gesamtinvestitionskosten des Neubaus der Jugendverkehrsschule zu übernehmen. Die Finanzierung dieses Teils der Gesamtkosten kann aus Grunderwerbmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erfolgen.

Nach den ersten Untersuchungen sind Risiken für Altlasten und Gründung nicht auszuschließen. Aktuell sind daher pauschal 500.000 € für Altlasten und Gründung in den Gesamtkosten enthalten. Genauere Erkenntnisse werden im Zuge der weiterführenden Baugrunduntersuchungen vorliegen.

Im Hinblick auf potentielle Reptilienhabitate auf den brachliegenden Flächen der Jugendverkehrsschule wurde auf Anregung vom Amt für Umweltschutz eine Überprüfung auf Vorkommen der Mauereidechse vor Ort durchgeführt. Nach aktuellen Erkenntnissen des Tierökologen halten sich Mauereidechsen insbesondere westlich des Gebäudes Im Vogelsang Nr. 4 (derzeit noch AWS) und in den Randflächen des Grundstücks auf. Eine Vergrämung der Reptilien ist somit vor Bebauung des Grundstücks erforderlich. Die Größe der Population und somit auch die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche werden noch eruiert.

Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung kann die Vergrämung erst nach Vorliegen eines abgestimmten Maßnahmenkonzepts und anschließender Herstellung von Ersatzhabitaten erfolgen. Die Umsetzung der sogenannten CEF-Maßnahmen muss so frühzeitig erfolgen, dass bis zur Umsetzung/ Vergrämung der Eidechsen die notwendige Habitatreife erreicht ist, d.h. bei Habitatneugestaltungen i.d.R. nach einer Vegetationsperiode. Dies ist voraussichtlich bis September 2018 der Fall.

Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bildet der Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unter dem Birkenkopf/Westbahnhof, Jugendverkehrsschule (Stgt 278)“ wurde am 1. März 2016 gefasst. Überarbeitungen hinsichtlich der Notzufahrt und zum Zuschnitt des Baufensters haben stattgefunden.

Derzeit werden der Bebauungsplanentwurf, sowie der Umweltbericht erstellt. Die aktuellen Ergebnisse zum Artenschutz (s.o.) sind einzuarbeiten. Darüber hinaus laufen Abstimmungen mit der Polizei und dem Amt für öffentliche Ordnung zur Gestaltung und Festsetzung des Übungsparcours. Der Auslegungsbeschluss kann erst nach vollständiger Abarbeitung der Umweltbelange (Artenschutz einschließlich Maßnahmenkonzept) erfolgen (voraussichtlich Mitte 2018).

Ein energetisches Konzept ist noch zu entwickeln, mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen und wird mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Nach Einschätzung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung kann die Planreife nach derzeitigen Erkenntnissen frühestens Mitte 2018 vorliegen.

Grund: Die Mauereidechsenkartierung liegt frühestens im Oktober vor und die Ergebnisse müssen in den Auslegungsbeschluss mit einfließen.

Im fortgeschriebenen Rahmenterminplan sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Einreichung Bauantrag	02/2018
Baugenehmigung	07/2018
Abbruch Gebäude Eigenbetrieb AWS	10/2018
Baubeschluss	10/2018
Baubeginn JVS	11/2018
Fertigstellung JVS	Ende 2019

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, SOS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundriss
Anlage 3: Ansichten

<Anlagen>