

Stuttgart, 11.06.2018

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) - Neustrukturierung AWS-Stützpunkt "Im Vogelsang", Ausbaustufe I Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	19.06.2018
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	19.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	10.07.2018
Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung	öffentlich	11.07.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Vorplanung für die Neustrukturierung des AWS-Stützpunktes ‚Im Vogelsang‘ in der ersten Ausbaustufe als unbemannter Stützpunkt mit Salzlagerung

mit Option zum weiteren Ausbau (Stufe II) als bemannte Betriebsstelle für Winterdienst und Abfallwirtschaft mit Betriebsgebäude für 10-15 Beschäftigte

nach der Machbarkeitsstudie der Architekten
asp Architekten GmbH, Stuttgart (Anhang 1) vom 26.07.2017

der Baubeschreibung (Anhang 2) vom 12.02.2018

und der vom Hochbauamt geprüften
Kostenschätzung (Anhang 3) vom 12.02.2018

mit voraussichtlichen Gesamtkosten von ca. brutto 2.400.000,- €
einschließlich der Kosten für Einrichtung und Prognose

wird zugestimmt.

Die zweite Ausbaustufe sieht eine bemannte Betriebsstelle mit Betriebsgebäude und LKW-Garagen vor. Im Zuge der Planungen dieser Ausbaustufe wird geprüft, ob das Betriebsgebäude des Tiefbauamts "Unter dem Birkenkopf 26" aufgegeben und die Betriebseinrichtungen in dem Neubau integriert werden können.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung vom 12.12.2018 mit der Weiterplanung des Vorhabens bis HOAI Leistungsphase 6 und Teilen von 7 (Ausschreibung der Hauptgewerke vor Baubeschlussfassung) zu beauftragen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Baum- und Strauchrodungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz nach §44 Abs. 5 BNatSchG bereits vor Erteilung des Baubeschlusses in der Vegetationsruhe durchzuführen, um mit der Maßnahme unmittelbar nach Baubeschluss beginnen zu können.
4. Auf einen Projektbeschluss wird aufgrund der Eilbedürftigkeit der Baumaßnahme (s. Begründung) und mit Verweis auf Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau („Routineprojekt“) verzichtet.

Begründung

Ausgangslage und Machbarkeitsstudie

Durch die geplante Maßnahme Jugendverkehrsschule Im Vogelsang wird es erforderlich, einen Teil des AWS-Geländes aufzugeben. Der bestehende Stützpunkt wird sich flächenmäßig stark verkleinern (Lageplan s. Anhang 4).

Trotz der reduzierten Restfläche müssen die Funktion des Stützpunktes und das reduzierte Raumprogramm (s. Anhang 5) nachgewiesen werden.

Die vorhandene Salzlagerhalle ist marode und darf nach Gutachtenlage aus statischen Gründen maximal noch in der Winterperiode 2018/19 mit 50% Befüllung genutzt werden. Bei der eingesetzten Befüll-Methode der Streufahrzeuge per Förderband werden die Vorgaben der TA Lärm in den Nachtstunden überschritten.

Angesichts der notwendigen Abriss- und Neubaumaßnahme der Salzlagerhalle wurde in einer Machbarkeitsstudie die Neukonzeption der gesamten verbleibenden Stützpunktfläche untersucht. Ziel der Neukonzeption ist

- a) ein optimierter Betriebsablauf des Winterdienstes durch optimale Anordnung und Funktionalität der neuen Salzlagerhalle sowie der übrigen Lagerflächen der Straßenreinigung (Ausbaustufe I)
- b) die optionale spätere Erweiterbarkeit zu einer bemannten Betriebsstelle mit Betriebsgebäude und LKW-Garagen (Ausbaustufe II).

Die Machbarkeitsstudie schlägt in Ausbaustufe I eine Neupositionierung des Flachlagers mit Verlade-Durchfahrt vor.

Nördlich und östlich wird das Gelände innerhalb der Baugrenzen mit einer Schall- und Sichtschutzwand eingeasst.

Fortgeschriebene Planung, Vorentwurf

Die Vorentwurfsplanung zur Ausbaustufe I sieht eine vollständige Einhausung von Salz-Flachlager, zugehörigem Verladesilo, Sole-Erzeuger und Sole-Lagertank in einer Gebäudehülle mit Verladedurchfahrt am südwestlichen Ende des Geländes vor. Nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt wird dessen Lagerfläche auf die gegenüberliegende Grundstücksseite verlegt.

Die Streufahrzeuge können somit ohne Wendemanöver durch die Hauptzufahrt über den Hof in die Verladedurchfahrt gelangen. Dadurch können die nächtlichen Rangierbewegungen minimiert werden und die Vorgaben der TA Lärm in den Nachtstunden eingehalten werden.

Ergänzend wird der Standort für die Aufstellung eines freistehenden Schüttgutsilos für Split vorbereitet. Hier werden zunächst nur die erforderlichen Fundamente hergestellt.

Die Salzlagerkapazität des Flachlagers entspricht mit einer Lagerkapazität 360 t dem heutigen Stand. Die Förder- und Verladetechnik wird grundlegend modernisiert. Im Gegensatz zur heutigen Situation erfolgt die Sole-Erzeugung künftig am Standort.

Ein weiteres einstöckiges Gebäude mit Technikfläche, kleinem Personalbereich, Lagerbereichen und offenen überdachten Schüttboxen wird entlang der künftigen Zuwegung zur Jugendverkehrsschule angeordnet.

Durch die optimale Anordnung der Gebäude wird die knappe Hoffläche als Lager- und Verkehrsfläche maximal ausgenutzt.

Die zweite Ausbaustufe sieht eine bemannte Betriebsstelle mit Betriebsgebäude und LKW-Garagen vor. Im Zuge der Planungen dieser Ausbaustufe wird geprüft, ob das Betriebsgebäude des Tiefbauamts "Unter dem Birkenkopf 26" aufgegeben und die Betriebseinrichtungen in dem Neubau integriert werden können.

Baurecht

Aktuell gilt für das Grundstück der AWS der Bebauungsplan "Im Vogelsang-Westbahnhof" 1981/1, der eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Für den Bereich zwischen der Straße Am Stellwerk und der Zamenhofstraße befindet sich derzeit in Zusammenhang mit der Verlagerung der Jugendverkehrsschule in das Gebiet Am Vogelsang ein neuer Bebauungsplan in Aufstellung (Stgt 278), der auch das Grundstück der AWS mit einbezieht. Auch künftig soll hierfür ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Baugenehmigung kann auf Grundlage des aktuell geltenden Bebauungsplans erfolgen.

Die Wohnbebauung nördlich der Zamenhofstraße ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die aktuelle Notüberfahrt zwischen den Straßen "Unter dem Birkenkopf" und Zamenhofstraße gehört zum AWS-Grundstück und dient künftig der Zuwegung zur Jugendverkehrsschule. Gleichzeitig stellt sie die östliche Baugrenze dar. Für die nördliche Baugrenze sind die Abstandsflächen zum Gebäude der Jugendverkehrsschule zu beachten.

Für die Grundstücksränder sind sowohl nach derzeit geltendem Planrecht als auch künftig Pflanzverpflichtungen z. T. mit Baumpflanzung vorgegeben.

Schallschutz

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde für den AWS-Stützpunkt und die Jugendverkehrsschule ein Schallschutzgutachten erstellt.

Aus Sicht des Lärmschutzes ergeben sich durch den Neubau des Silos und durch die Abschirmeffekte für die Anwohner erhebliche Verbesserungen vor allem im Nachtzeitraum.

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung anderer Betriebe/Anlagen sicher eingehalten. Dies gilt sowohl für den heutigen Bestand als auch für die beiden Ausbaustufen.

Im Nachtzeitraum wird im heutigen baulichen und technischen Zustand im Bereich der Zamenhofstraße der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete um bis zu 4 dB überschritten. Die Geräuscheinwirkungen liegen damit in einem Bereich, der ungefähr dem zulässigen Pegel in allgemeinen Wohngebieten entspricht.

Für die Ausbaustufe I wird der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete im Bereich Zamenhofstraße 62 und 64 voll ausgeschöpft, aber noch eingehalten. Die Vorbelastung durch andere Betriebe wird dabei nicht berücksichtigt.

In Ausbaustufe II werden die schalltechnischen Anforderungen vollumfänglich eingehalten. Die Immissionsrichtwerte werden um mindestens 5 dB unterschritten, so dass keine relevanten Lärmimmissionen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorliegen.

Energiekonzept

Für die nutzungsspezifische Technik in der Salzlagerhalle und dem Lager-Riegel ist lediglich Frostschutz zu gewährleisten.

Der Personalbereich mit nicht ständigem Aufenthaltsbereich und WC hat mit Blick auf das später in Ausbaustufe II zu errichtende Betriebsgebäude einen eher provisorischen Charakter. Er erhält einfachen Wärmeschutz und eine elektrische Beheizung.

Photovoltaik

Von Seiten des Amtes für Umweltschutz gibt es die Vorgabe für eine Photovoltaikanlage in den Bereichen der extensiven Begrünung auf dem Dach der Salzlagerhalle. Die Finanzierung der Photovoltaikanlage erfolgt über das stadtinterne Contracting. In der Kostenschätzung sind lediglich die Kosten für die bauliche und technische Vorbereitung enthalten.

Artenschutz / Naturschutz

Im Vorfeld zur Maßnahme Jugendverkehrsschule wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Bereich des B-Planverfahrens beauftragt. Es wurde eine Mauereidechsen-Population nachgewiesen, welche sowohl von der Maßnahme Jugendverkehrsschule als auch von der Maßnahme AWS-Stützpunkt betroffen ist. Es werden ca. 1.900 m² Ausgleichsfläche notwendig, die auf der westlich zur künftigen Jugendverkehrsschule angrenzenden Fläche hergerichtet werden. Die Herrichtung der Ausgleichsflächen erfolgte als Vorabmaßnahme bereits im Frühjahr 2018, sodass im Spätsommer 2018 die Umsiedlung der Eidechsen erfolgen kann.

Die erforderlichen Baum- und Strauchrodungen wurden bereits im Februar 2018 durchgeführt.

Kosten

Die von den Architekten asp GmbH aufgestellte und vom Hochbauamt geprüfte Kostenschätzung beläuft sich auf 2.221.000 € brutto ohne Baukostensteigerung und Unvorhergesehenes.

Aufgrund der zu erwartenden Auffüllungen im gesamten Baugebiet ist mit schwierigen Gründungsverhältnissen zu rechnen. Gleichzeitig prognostiziert das Baugrundgutachten zusätzliche Entsorgungskosten. Diese Risiken werden mit 179.000 € einkalkuliert, so dass sich für die Gesamtkosten ein Betrag in Höhe von brutto **2.400.000 €** ergibt.

Die Kostengruppe 400 nach DIN 276 enthält einen überdurchschnittlich hohen Anteil für nutzungsspezifische Anlagen. Diese betreffen die Salz-Förderungs- und Abfüllanlagen sowie Anlagen zur Sole-Erzeugung und Lagerung. Die spezifischen Kosten nach m² BGF belaufen sich auf

KG 300+400 mit nutzungsspezifischen Anlagen: 1.931 €/m² BGF brutto

KG 300+400 ohne nutzungsspezifische Anlagen: 1.412 €/m² BGF brutto

Ohne nutzungsspezifische Anlagen liegen die spezifischen Kosten nach BKI damit im Bereich der Kategorie ‚Lagergebäude ohne Mischnutzung‘ und entsprechen in etwa dem Referenzgebäude ‚Salzlagerhalle‘ im BKI 2017.

Die Neustrukturierung des Stützpunktes erfolgt unter anderem aufgrund der Verlegung der Jugendverkehrsschule. Die für die neue Jugendverkehrsschule benötigte Teilfläche des AWS-Grundstücks wird zum Buchwert in das allgemeine Grundvermögen übertragen. Aufgrund des Grundstückswertes von rd. 15.000 € kann die Übertragung durch Verwaltungsentscheidung erfolgen.

Termine

Die vorhandene Salzlagerhalle darf aufgrund fortgeschrittener Korrosionsschäden letztmalig in der Winterperiode 2018/19 zum Einsatz kommen. Daraus resultiert das Terminziel Herbst 2019 für die Fertigstellung der Maßnahme.

Mit dem Vor-/Projektbeschluss ist folgende weitere Terminabwicklung geplant:

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Baugenehmigung | Sommer 2018 |
| - Baubeschluss | November 2018 |
| - Baubeginn | Februar 2019 |
| - Baufertigstellung | Oktober 2019 |

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelwirtschaftsplan 2018/2019 sind für die Erneuerung des Salzlagers inkl. der Erneuerung eines Laugetanks insgesamt 1,8 Mio. € angemeldet (V.6.20.25.43).

Die noch fehlenden Mittel in Höhe von 0,6 Mio. € werden durch den Verzicht der Aufstockung eines Baukörpers in der Heinrich-Baumann-Straße gedeckt. Hierfür wurden 1,0 Mio. € angemeldet (V.6.20.22.43). Aktuelle Planungen sehen vor, das Gebäude nicht mehr aufzustocken, sondern die Nutzungsbereiche so umzubauen und zu optimieren, dass die erforderlichen Flächen nachgewiesen werden können. Die verbleibenden 0,4 Mio. € sind für die Maßnahmen ausreichend.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate StU, WFB

Der örtliche Personalrat muss beteiligt werden.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Technisches Referat

Eigenbetrieb AWS

Dirk Thürnau
Technischer Bürgermeister

Dr. Thomas Heß
Geschäftsführer

Anlagen

Anhang 1 - Auszug Machbarkeitsstudie

Anhang 2 - Baubeschreibung

Anhang 3 - Kostenermittlung

Anhang 4 - Lageplan mit AWS-Grundstück Bestand / Neu

Anhang 5 - Funktions- und Betriebsbeschreibung mit Flächenbedarf

Anhang 6 - Pläne Vorentwurf

<Anlagen>