

Stuttgart, 11.06.2021

**Neubau Baubetriebsstelle Vaihingen für das Tiefbauamt,
Robert-Koch-Straße 89, Stuttgart-Vaihingen
- Baubeschluss
- Neufestsetzung der Gesamtkosten**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss | Vorberatung Beschlussfassung | öffentlich öffentlich | 15.06.2021 16.06.2021 |

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Baubetriebsstelle Vaihingen für das Tiefbauamt in der Robert-Koch-Straße 89 in Stuttgart-Vaihingen auf Grundlage
 - der Planung des Büros Zeeb Architekten, Stuttgart vom 12.11.2019 (Anlage 2) und der Baubeschreibung vom 14.11.2019 (Anlage 3), sowie
 - dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 19.05.2021 (Anlage 4) mit Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von brutto 4.749.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Finanzierung

- 2.1 Die Auszahlungen für den Neubau der Baubetriebsstelle ohne Sanierung des Regenüberlaufbeckens der SES werden im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt, Projekt 7.661082 - Neubau Baubetriebsstelle Vaihingen, Robert-Koch-Straße wie folgt gedeckt:

| | |
|-----------------|---------------|
| 2021 und früher | 2.644.000 EUR |
| 2022 | 1.350.000 EUR |
| 2023 | 755.000 EUR |

Die Finanzierung der Photovoltaikanlage erfolgt erfolgt aus den Mitteln für Contracting-Maßnahmen im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz, Projekt-Nr. 7.362901 Maßnahmen zur Energieeinsparung in Höhe von 105.000 EUR und den im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt beim Projekt 7.661082 bereitgestellten Mitteln in Höhe von 2.644.000 EUR.

- 2.2 Der Mehrbedarf von 2.000.000 EUR wird als Vorbelastung bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/2023 beim vorgenannten Projekt berücksichtigt.
- 2.3 Die für die notwendige Sanierung des bestehenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens anfallenden Kosten von brutto 811.000 EUR werden über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Straßenentwässerung (SES) finanziert und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Neubau der Baubetriebsstelle Vaihingen bis einschließlich Leistungsphase 9 HOAI umzusetzen.

Begründung

Ausgangslage

Auf Grund der Veräußerung des Grundstücks Liebknechtstraße 47 an die Allianz Deutschland, auf dem die Baubetriebsstelle Vaihingen des Tiefbauamts bisher untergebracht ist, wird ein Neubau an anderer Stelle notwendig.

Der neue Standort soll in der Robert-Koch-Straße 89 in Stuttgart-Vaihingen gebaut werden. Auf dem bisher vermieteten Grundstück befindet sich direkt unter der bestehenden Asphaltfläche ein unterirdisches Regenüberlaufbecken des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Stuttgart, das erhalten und saniert werden muss.

Der Entwurf des Büros Zeeb Architekten sieht auf dem Grundstück zwei parallele, eingeschossige Gebäuderiegel mit Pultdach vor. An der nördlichen Grundstücksgrenze soll das Garagen- und Lagergebäude auf dem Regenüberlaufbecken errichtet werden. In dem Gebäude sind Stellplätze für vier Fahrzeuge des Tiefbauamts sowie Materiallager und Werkstatt untergebracht.

Südlich des Regenüberlaufbeckens ist das eingeschossige Betriebsgebäude mit Aufenthalts-, Wasch- und Sozialräumen angeordnet. Auf dem Hof befinden sich ein überdachtes Materiallager, ein LKW-Waschplatz sowie die notwendigen KFZ-Stellplätze.

Konstruktion

Beide Gebäude werden in Holzbauweise errichtet und erhalten eine Holzfassade. Das Betriebsgebäude erhält eine vollflächige Dachbegrünung, das Garagen- und Lagergebäude ist vollflächig mit flachen Photovoltaikelementen belegt.

Die Trennung von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage wurde notwendig, da auf dem Garagen- und Lagergebäude über dem Regenüberlaufbecken aus statischen Gründen keine Dachbegrünung möglich ist.

Um die Auflage einer vollflächigen Begrünung der Dächer aus dem Bebauungsplan erfüllen zu können und dem Ziel möglichst viel Kollektorfläche für Photovoltaik zu erreichen, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, dem Stadtplanungsamt und dem Baurechtsamt diese Split-Lösung abgestimmt. Dabei wurde die Photovoltaikanlage mit den flachliegenden Kollektoren optimiert um eine maximale Belegung zu erreichen.

Die Photovoltaikanlage wird über Contractingmittel durch das Amt für Umweltschutz finanziert.

Energiekonzept

Die Baugenehmigung zu den Neubauten wurde vor dem Beschluss zur Novellierung der energetischen Standards (GRDRs 1493/2019) im Mai 2020 erteilt. Deshalb ist hier die Energieeinsparverordnung (EnEV) und nicht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Vorgabe für energetische Standards maßgeblich. Eine Umplanung auf die aktuell gültigen Anforderungen ist aufgrund der fortgeschrittenen Planung wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die geplanten Neubauten unterschreiten die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und genügen somit den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010). Die thermische Gebäudehülle wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Betriebsgebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung (drehbare Lamellen) an den Fassaden in Verbindung mit einer Nachtlüftung vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung des Betriebsgebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Gasbrennwertkessel als Spitzenlastversorger mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauf Temperatur) von $TV=38^{\circ}\text{C}$ / $TR=30^{\circ}\text{C}$. Das Gebäude wird flächendeckend über eine Fußbodenheizung erwärmt. Für die Warmwasserbereitung ist eine zentrale Versorgung über den Gasbrennwertkessel mittels Frischwasserstationen vorgesehen. Die Neben- und Sanitärräume werden mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmzahl $> 75\%$) mechanisch be- und entlüftet. Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Das Garagengebäude wird als niedrig beheiztes Gebäude ausgeführt und über den Gasbrennwertkessel des Betriebsgebäudes versorgt. Die Wärmeübergabe erfolgt über geregelte Deckenstrahlplatten. Wegen der geringen Raumtemperatur erhält das Garagengebäude eine Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die energetischen Datenblätter liegen der Beschlussvorlage (Anlage 5.1 und 5.2) bei.

Schallschutz

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde für das Grundstück Robert-Koch-Straße 89 ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens ist in Entwurf und Planung berücksichtigt worden. Die schalltechnischen Belange sind durch die Anordnung

der Baukörper als zwei Gebäuderiegel an der Nord- und Südgrenze der Baubetriebsstelle erfüllt. Die Anforderungen der TA Lärm werden im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten.

Baurecht/ Planungsrecht

Für den neuen Standort in der Robert-Koch-Str. 89 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan "Vai 286 - Robert Koch-Straße 89" setzt für den Grundstücksbereich eine Nutzung als sonstiges Sondergebiet fest, wodurch die Nutzung für die Baubetriebsstelle gesichert ist. Der Bebauungsplan "Vai 286 - Robert Koch-Straße 89" ist am 9. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die darauf aufbauende Baugenehmigung wurde am 11. März 2020 erteilt.

Sanierung Regenüberlaufbecken

Das auf dem Grundstück befindliche Regenüberlaufbecken der SES muss saniert werden. Neben der Erneuerung der über 50 Jahre alten, teerhaltigen Abdichtung des Regenüberlaufbeckens werden auch die Revisionsschächte und das Zugangsbauwerk saniert und teilweise umverlegt.

Diese Maßnahmen werden über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs SES finanziert und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Vergaben / Kostensituation

Um die Gebäude schnellstmöglich realisieren zu können, wurden die Leistungen für den Neubau als Generalunternehmerleistung ausgeschrieben.

Eine erste Ausschreibung brachte leider kein Angebot. Auch die zweite Ausschreibung war auf Grund einer deutlich überhitzten Marktsituation erfolglos. Die Nachfrage bei potentiellen Anbietern ergab, dass zu dem avisierten Ausführungszeitraum keinerlei Kapazitäten vorhanden waren.

Die Vereinfachung der Ausschreibungsunterlagen und eine spätere Ausführungszeit erbrachte in der dritten Ausschreibung als freihändiges Vergabeverfahren zwei deutlich überhöhte Angebote. Nach Rücksprache mit allen Beteiligten wurde die Ausschreibung aufgehoben, um im Rahmen einer erneuten beschränkten Ausschreibung mit drei Firmen ein günstigeres Angebot zu erzielen.

Die drei vorliegenden Angebote liegen jedoch auf Grund der stark angestiegenen Preise von Holz im Bereich der beiden letzten Angebote. Da die Angebote preislich sehr nahe beieinanderliegen, und durch eine erneute Ausschreibung keine günstigeren Preise zu erwarten sind, erfolgt die Beauftragung an den günstigsten Bieter. Mit dieser Vergabe sind 95 % der Bauleistungen vergeben.

Das Rechnungsprüfungsamt war in die Prüfung der Vergaben eingebunden und stimmt dem zu.

Die Mehrkosten in Höhe von 2.000.000 EUR gegenüber den im Vorprojektbeschluss (GRDRs 108/2019) durch die qualifizierte Kostenschätzung ermittelten 2.644.000 EUR begründen sich durch die derzeitige hohe Auslastung der Firmen bei Angebotseinholung, sowie der stark gestiegenen Preise für Holz und Dämmmaterialien.

Eine nochmalige intensive Prüfung weiterer Einsparpotenziale verlief ergebnislos.

Die Gesamtkosten ohne die Sanierung des Regenüberlaufbeckens gliedern sich wie folgt auf:

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Gesamtbaukosten Neubau | 4.644.000 EUR |
| Photovoltaikanlage (Contracting) | 105.000 EUR |

| | |
|---------------------|---------------|
| Gesamtprojektkosten | 4.749.000 EUR |
|---------------------|---------------|

Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlungen für den Neubau der Baubetriebsstelle ohne Sanierung des Regenüberlaufbeckens der SES werden im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt, Projekt 7.661082 - Neubau Baubetriebsstelle Vaihingen, Robert-Koch-Straße gedeckt.

Die Finanzierung erfolgt aus den Mitteln für Contracting-Maßnahmen Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz, Projekt-Nr. 7.362901 Maßnahmen zur Energieeinsparung in Höhe von 105.000 EUR und den im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt beim Projekt 7.661082 bereitgestellten Mitteln in Höhe von 2.644.000 EUR.

Der Mehrbedarf von 2.000.000 EUR wird als Vorbelastung bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/2023 beim vorgenannten Projekt berücksichtigt.

Die für die Vergaben im Jahr 2021 erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen sind im Teilfinanzhaushalt des Tiefbauamts in ausreichender Höhe vorhanden und werden erforderlichenfalls im Rahmen der Deckungsfähigkeit zum Projekt 7.661082 - Neubau Baubetriebsstelle Vaihingen, Robert-Koch-Straße 89, umgesetzt.

Im Rahmen des Verkaufs des Grundstücks Liebknechtstraße 47, dem bisherigen Standort der Betriebsstelle, wurde mit dem Käufer, der Allianz Deutschland, eine Kostenbeteiligung am Neubau der Betriebsstelle in Höhe von 2.407.000 EUR vertraglich vereinbart.

Der Kostenanteil für den Abbruch, die Entsorgung und den Wiederaufbau der schadhafte Abdichtung und des vorhandenen Belags trägt aufgrund des unterirdischen Regenüberlaufbeckens der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stuttgart (SES). Die dafür erforderlichen Mittel von 811.000 EUR sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Stuttgart finanziert.

Die Deckung der benötigten Mittel für die Photovoltaikanlage in Höhe von 105.000 EUR brutto erfolgt aus Contractingmitteln im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz bei Projekt 7.362901 - Maßnahmen zur Energieeinsparung, Auszahlungsgruppe 7871 - Hochbaumaßnahmen. Die Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit zum Projekt 7.233612 - Neubau Baubetriebsstelle Vaihingen, Robert-Koch-Str. 89 umgesetzt.

Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

| | | |
|----------------|--------|---------------|
| Mittelabfluss: | 2021 | 2.644.000 EUR |
| | 2022 | 1.350.000 EUR |
| | 2023 | 755.000 EUR |
| | Gesamt | 4.749.000 EUR |

Die Folgekosten sind in der Folgekostenberechnung des Tiefbauamtes (Anlage 6) aufgeführt.

Termine

Durch die ausführlich dargelegten, wiederholten Leistungsausschreibungen am Markt kommt es zu einer Fortschreibung der bisherigen Termine:

| | |
|-----------------|----------------|
| Baugenehmigung | 11. März 2020 |
| Baubeschluss | 17. Juni 2021 |
| Beauftragung GU | Juni 2021 |
| Baubeginn | Dezember 2021 |
| Fertigstellung | August 2022 |
| Inbetriebnahme | September 2022 |

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Pläne

Anlage 3 Baubeschreibung

Anlage 4 Kostenblatt

Anlage 5 Energetisches Datenblatt 5.1 und 5.2

Anlage 6 Folgekostenberechnung

<Anlagen>