

Stuttgart, 20.07.2022

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
Neustrukturierung und Erweiterung der Betriebsstelle
Burgholzstraße 41 in Stuttgart-Münster
- Baubeschluss**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Vorberatung | öffentlich | 26.07.2022 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 27.07.2022 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 27.07.2022 |

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Betriebsgebäudes und der Fahrzeughalle zur Neustrukturierung und Erweiterung der AWS-Betriebsstelle Burgholzstraße 41 in Stuttgart-Münster auf Grundlage

der Planung der Architekten Birk, Heilmeyer und Frenzel vom 30.07.2021 (Anlage 1)

und des vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlags vom 06.07.2022 (Anlage 2)

mit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 21.039.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, für die Neustrukturierung der AWS-Betriebsstelle Burgholzstraße in Stuttgart-Münster den Abruf der weiteren Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 9 abzurufen und die Maßnahme baulich umzusetzen.

Begründung

Ausgangslage

Die Betriebsstelle Türlenstraße soll aufgegeben und die Fläche der Betriebsstelle im Zuge der Neuordnung des Areals „Bürgerhospital“ für eine Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung entwickelt werden (siehe hierzu auch GRDRs 504/2016).

Durch den Neubau eines Betriebsgebäudes und einer LKW-Halle am Standort Burgholzstraße werden die Betriebsabläufe am Standort optimiert und die Kapazität der AWS-Betriebsstelle erweitert. Hierzu werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und das Gelände wird neu strukturiert. Ein Teil der bestehenden Infrastruktur (Salzsilos, Waschplatz) kann beibehalten und nach Fertigstellung unverändert weiter genutzt werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, die Betriebseinrichtungen der Türlenstraße anteilig auf dem neu strukturierten Gelände mit abzubilden (siehe hierzu GRDRs 878/2017).

Umfang der Baumaßnahmen

Betriebsgebäude

Im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes entsteht eine Kantine für 175 Mitarbeiter mit zugehöriger Küche.

Im 1. und 2. Obergeschoss werden Umkleiden und Sanitäreinrichtungen für das Betriebspersonal der AWS hergestellt.

Im 3. Obergeschoss befindet sich die Betriebsstellenverwaltung mit 16 Büroarbeitsplätzen und Besprechungsräumen.

Fahrzeuggebäude

Das Fahrzeuggebäude besteht aus einer Überdachung für 45 LKW-Stellplätze.

Ein ebenerdig umbauter Teilbereich der Fahrzeuggarage umfasst die Flächen für 3 weitere Garagenstellplätze zur frostfreien Unterstellung von LKWs sowie eine Behälterwaschanlage mit Werkstätten und Lagerflächen für Abfallsammelbehälter.

Verkehrs- und Freiflächen

Die vorhandene Infrastruktur des Winterdienstes mit 4 Salzlagersilos und der Fahrzeugwaschplatz der Betriebsstelle bleiben bestehen.

Auf der übrigen Freifläche befinden sich Container-Stellflächen sowie Außenlagerflächen für Behälter. Weiterhin werden 42 PKW-Stellplätze und eine Überdachung für 20 Fahrradstellplätze hergestellt.

Baubeschreibung

Das mehrgeschossige Betriebsgebäude mit Treppenträumen wird als Stahlbeton-Skelettbau ausgeführt und erhält hochwärmegedämmte Holzrahmenbau-Außenwände mit einer Außenbekleidung aus Wellblechplatten.

Die Konstruktion des Fahrzeugdachs besteht aus einem Trägerrost aus Brettschichtholz mit Deckenplatte aus Stahltrapezblech auf Stützen aus Stahlbeton.

Siehe Anlage 3.

Energiekonzept

Der geplante Verwaltungsneubau ist bezogen auf die Energieversorgung klimaneutral und primärenergetisch als Plusenergiestandard geplant. Er unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 60 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle werden die Vorgaben der EnEV 2016 um mindestens 30 % unterschritten. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude an die Fernwärme angeschlossen und im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes eine neue Fernwärmeübergabestation errichtet. Die Wärmeübergabe im Gebäude erfolgt durch jeweils regelbare Kompaktheizkörper (Büros), Fußbodenheizung (Kantine, Sanitärbereiche, Umkleiden) sowie Deckenstrahlplatten (Lager, Werkstätten). Die Warmwasserbereitung erfolgt überwiegend über eine zentrale Frischwasserstation.

Für Teilbereiche des Gebäudes, bei denen eine Fensterlüftung nicht ausreichend ist (Sanitär-/WC- und Umkleidebereiche, Küche und Kantine), sind zentrale Belüftungsanlagen mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmezahl $\geq 0,80$) vorgesehen. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungs- und Einsatzzeiten werden bei den RLT-Anlagen zeitprogrammierbare und zonenweise steuerbare, variable Volumenstromregler eingesetzt. Die Regelung der Lüftungsanlagen erfolgt in Abhängigkeit des Feuchtegehalts und der Luftqualität der Innenraumluft.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. In den Verkehrsbereichen und WCs wird die Beleuchtung über Präsenz- und Bewegungsmelder gesteuert.

Die Dachflächen beider Gebäude werden extensiv begrünt und mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage mit insgesamt 260 kWp versehen. Dadurch wird der Strombezug reduziert und mit dem eingespeisten Strom endenergetisch und primärenergetisch ein Plusenergiestandard erreicht. Der Photovoltaikstrom dient auch dazu, 42 Müllsammel Fahrzeuge und 4 PKW zu laden.

Klimaschutzrelevanz: Mit dem Plusenergiestandard reduziert der Neubau im Betrieb die jährlichen Treibhausgasemissionen um 45 Tonnen CO₂-Äquivalente.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 4). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Durch die besonders große Dachfläche der Fahrzeuggarage leistet die Photovoltaik bei diesem Projekt einen überdurchschnittlich großen Beitrag zur Klimaneutralität und übertrifft den Eigenbedarf des Betriebshofes bei weitem.

Artenschutz

Aufgrund unerwarteter Sichtungen von Mauereidechsen im Jahr 2021 auf dem Betriebshofgelände wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Artenschutzgutachten gefordert. Zunächst wurde eine Kartierung des Areals zur Ermittlung der vorhandenen Populationsgröße durchgeführt. Anhand der Kartierung wurde eine Ausnahmegenehmigung nach BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt. Der Antrag wurde - unter Auflage eines Maßnahmenkatalogs - aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses der Baumaßnahme genehmigt.

Mit Hilfe von Reptilienschutzzäunen und Folienauslegung werden aktuell bereits Vorvergrämungsmaßnahmen durchgeführt. Vor Baubeginn werden die übrigen vorhandenen Exemplare gefangen und auf Ersatzflächen umgesiedelt. Diese Maßnahme wird voraussichtlich im August 2022 abgeschlossen sein.

Die Ersatzflächen befinden sich entlang des nördlichen Grundstücksrandes auf dem AWS-Grundstück bzw. außerhalb des östlichen Grundstücksrandes auf dem benachbarten städtischen Flurstückstreifen. Nach Fertigstellung der Maßnahme kann eine teilweise Rückbesiedelung der Grünflächen im südlichen Grundstücksbereich stattfinden.

Die resultierende Bauzeitverzögerung durch die Artenschutzauflagen beträgt nach heutigem Stand 11 Monate. Dies wurde in der Prognose berücksichtigt. Die Gesamtkosten für die Planung und Ausführung der Artenschutzmaßnahmen werden auf ca. 250.000 EUR geschätzt.

Kostensituation

Die Auswertung der Submissionsergebnisse des ersten Vergabepakets (hier 66 % des Vergabevolumens) ergibt einen Kostenanschlag zum Baubeschluss in Höhe von insgesamt **21.039.000 EUR**.

Gegenüber der zum Vorprojektbeschluss GRDRs 679/2018 erstellten groben Kostenschätzung in Höhe von **11.400.000 EUR** brutto ergeben sich Mehrkosten in Höhe von **9.639.000 EUR**.

Die Mehrkosten gegenüber dem Vorprojektbeschluss vom August 2018 sind im Wesentlichen auf die artenschutzrechtlich bedingte Bauzeitverzögerung, auf die seither eingetretenen erheblichen Preissteigerungen und auf die derzeit besonders schwierige Marktsituation in der Baubranche zurück zu führen.

Im Einzelnen lassen sich die Mehrkosten wie folgt aufgliedern:

- Die Baupreise sind seit dem Vorprojektbeschluss **2.858.000 EUR** sehr viel stärker gestiegen als bislang eingepreist. Die tatsächliche Baupreissteigerung für die letzten 4 Jahre seit 2018 beträgt insgesamt 25,8 %
- Zusätzliche Leistungen für eine Elektro-Ladeinfrastruktur **350.000 EUR** für Abfallsammelfahrzeuge aufgrund des geänderten Mobilitätskonzepts des Eigenbetriebs AWS (künftig H2-Hybridfahrzeuge anstelle von Erdgasbetrieb.)

- Planung und Ausführung von Artenschutzmaßnahmen aufgrund zusätzlicher Genehmigungsauflagen 250.000 EUR
- Künftige Baupreissteigerung für nicht submittiertes Vergabevolumen bis zur mittleren Bauzeit, 15 Monate mit 5 % p.a. 438.000 EUR
- Klimaneutralität (GRDRs 1493/2019): 1.394.000 EUR
Durch die Forderung zur klimaneutralen Ausführung der Neubauten entstehen ca. 10 % Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen groben Kostenschätzung zum Vorprojektbeschluss.

Die weiteren Mehrkosten sind auf die außergewöhnlich volatile Marktsituation zurückzuführen. Weltweit unterbrochene Lieferketten haben zu Materialknappheit und extrem steigenden Rohstoffpreisen geführt. Coronabedingte Personalausfälle haben zu Ausführungseingängen und langen Liefer- und Ausführungsfristen bei Baufirmen geführt.

- Aktuelle Marktvolatilität: 3.015.000 EUR
Die extrem hohe Firmenauslastung in der Baubranche hat sich bei der Submission des ersten Vergabepakets deutlich bemerkbar gemacht. Insbesondere bei den Gewerken Holzbau (1 Anbieter), Elektrotechnische Anlagen (2 Anbieter), Verkehrsanlagen (3 Anbieter) und Rohbau (4 Anbieter) sind bei geringer Bieterzahl unerwartet hohe Preisaufläge zu verzeichnen.
- Marktrisiko für restliche Vergabeeinheiten: 1.334.000 EUR
Für die bis dato noch nicht ausgeschriebenen Vergabeeinheiten ist mit einer vergleichbar schwierigen Marktsituation zu rechnen. Für eine Handlungsfähigkeit hinsichtlich Mitteldeckung und Vergabeauslösungen werden vergleichbare Preisaufläge wie bei Vergabepaket 1 angesetzt.

Da jedoch auf absehbare Zeit keine Besserung der Marktsituation zu erwarten ist und insbesondere keine Preisrückgänge in der Baubranche zu erwarten sind, wird die zügige Durchführung der Baumaßnahme trotz der unerfreulichen Kostenentwicklung empfohlen.

Baurecht

Die Prüfung des Bauantrags wurde aufgrund der Forderung nach einem Artenschutzgutachten im September 2021 unbefristet ausgesetzt. Ab Mitte März 2022, nach Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums, wird das Prüfverfahren fortgeführt. Die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

Termine

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

| | | |
|-----------------|----------------------|--------------------|
| Baubeginn: | 1. BA September 2022 | 2. BA März 2024 |
| Fertigstellung: | 1. BA Februar 2024 | 2. BA Februar 2025 |

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten in Höhe von brutto **21.039.000 EUR** für die Neustrukturierung der Betriebsstelle Burgholzstraße 41 werden wie folgt finanziert:

1. **20.489.000 EUR**

aus dem Vermögensplan des Wirtschaftsplans der AWS unter PSP-Element V/5.00.21.43.04. Darin stehen derzeit für die Burgholzstraße zur Verfügung:

| | |
|-------|----------------|
| 2022 | 1.800.000 EUR |
| 2023 | 6.390.000 EUR |
| 2024 | 3.252.000 EUR |
| 2025 | 680.000 EUR |
| Summe | 12.122.000 EUR |

Bis 2021 wurden bereits Mittel in Höhe von 1.300.000 EUR verbraucht. Es sind also noch Mittel bereitzustellen in Höhe von 19.189.000 EUR.

Es besteht ab 2022 ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von: 7.067.000 EUR

Dieser ist folgendermaßen zu finanzieren:

| | |
|-----------|--|
| 2023 | 1.810.000 EUR Zwischenfinanzierung aus nicht verbrauchten Mitteln des Projekts ‚Leobener Straße‘ (erneute Bereitstellung im Folgehaushalt 2024/2025) |
| 2024/2025 | 5.257.000 EUR Anmeldung und Bereitstellung im Doppelhaushalt 2024/2025 |

2. 550.000 EUR

zur Finanzierung der Photovoltaikanlagen aus den Mitteln für Contracting-Maßnahmen im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz, Projekt-Nr. 7.362901, Maßnahmen zur Energieeinsparung.

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 Planung
- Anlage 2 Kostenblatt
- Anlage 3 Baubeschreibung
- Anlage 4 Energetisches Datenblatt
- Anlage 5 Folgekostenberechnung

<Anlagen>