

Stuttgart, 09.07.2021

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
Neustrukturierung und Erweiterung der Betriebsstelle
Gingener Straße 23 in Stuttgart-Wangen**

- Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.07.2021
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2021

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Betriebsgebäudes und der Fahrzeughalle zur Neustrukturierung und Erweiterung der AWS-Betriebsstelle Gingener Straße 23 in Stuttgart-Wangen auf Grundlage

der Planung der Architekten Birk, Heilmeyer und Frenzel vom 02.03.2021 (Anlage 1)

und des vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlags vom 28.05.2021 (Anlage 2)

mit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 19.416.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, für die Neustrukturierung der AWS-Betriebsstelle Gingener Straße in Stuttgart-Wangen 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 Gingenener Straße werden die Betriebsabläufe am Standort optimiert und die Kapazität der AWS-Betriebsstelle erweitert. Hierzu werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und das Gelände neu strukturiert. Mit der Verlagerung von Betriebsteilen des Tiefbauamtes (Bereich Parkscheinautomaten und Fahrtreppen) aus der Gingenener Straße in den Neubau des Betriebshofes in der Deckerstraße ergibt sich zusätzliches Erweiterungspotential für den Eigenbetrieb AWS. 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 Untergeschoss des Betriebsgebäudes werden Umkleiden und Sanitäranlagen für das Betriebspersonal der AWS (160 Mitarbeiter) hergestellt.

Im Erdgeschoss entsteht eine Kantine für 185 Mitarbeiter (inklusive Tiefbauamt), sowie Lagerflächen, Werkstätten und Garage zur Nutzung durch das Tiefbauamt.

Im Obergeschoss befindet sich die Betriebsstellenverwaltung der AWS mit 16 Büroarbeitsplätzen sowie Schulungs- und Besprechungsräumen.

Fahrzeuggebäude

Das Fahrzeuggebäude besteht aus einer Überdachung für 42 LKW-Stellplätze und 3 Garagenstellplätzen zur frostfreien Unterstellung von weiteren LKWs.

Ein 2-geschossiger umbauter Teilbereich der Fahrzeuggarage umfasst die Flächen für eine Behälterwaschanlage sowie Werkstätten und Behälterlager der AWS.

Verkehrs- und Freiflächen

Auf der Freifläche befindet sich ein Waschplatz sowie Container-Stellflächen und Außenlagerflächen für Behälter der AWS. Für das Tiefbauamt werden Außenlagerflächen für Mastenregale, Mulden, Container und Schüttgutboxen vorgesehen.

Weiterhin werden 31 PKW-Stellplätze und 8 Fahrradstellplätze hergestellt.

Die vormalige Nutzung als Winterdienst-Stützpunkt mit Salzlagerhalle wird am Standort Stuttgart Wangen aufgegeben.

Baubeschreibung

Das mehrgeschossige Betriebsgebäude mit integrierten Verwaltungsflächen und das Fahrzeuggebäude werden jeweils in Holzbauweise errichtet.

Siehe Anlage 3

Energiekonzept

Der geplante Neubau ist bezogen auf die Energieversorgung klimaneutral und primär-energetisch als Plusenergiestandard geplant. Er unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 35 % 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 Untergeschoss 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 RLTA-Anlagen zeitprogrammierbare und zonenweise steuerbare, variable Volumenstromregler eingesetzt. Zusätzlich sind die Lüftungsanlagen nach Abhängigkeit des Feuchte- und CO₂-Gehalts der Innenraumluft geregelt.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. In den Verkehrsbereichen erfolgt die Beleuchtungsregelung tageslichtabhängig und über Präsenzmelder.

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 primärenergetisch ein Plusenergiestandard erreicht.

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

Artenschutz

Aufgrund der Besiedelung des bereits geräumten Areals durch Mauereidechsen 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 des zugrunde gelegten Maßnahmenkatalogs - aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses der Baumaßnahme genehmigt. Nach Aufstellung von Eidechsenzäunen werden vor Baubeginn die vorhandenen Exemplare gefangen und auf Ersatzflächen umgesiedelt. Diese Ersatzflächen werden entlang der südlichen und östlichen Grundstücksränder hergestellt.

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) ergab keine Kostenerhöhung gegenüber der Kostenberechnung zum Vorprojektbeschluss.

Gegenüber den mit Vorprojektbeschluss GRDRs 679/2018 genehmigten Kosten in Höhe von 18.500.000 EUR brutto ergeben sich durch zusätzliche Maßnahmen folgende Mehrkosten:

- Unvorhersehbare artenschutzrechtliche Auflagen (s.o.): 250.000 EUR
- Kosten für Photovoltaikanlagen auf beiden Gebäudedächern 430.000 EUR
- Aktuelle Kostenfortschreibung für noch ausstehende Vergaben (34%) mit 2,5% pro Jahr gerechnet bis zur mittleren Bauzeit (18 Monate bis November 2022) 236.000 EUR

Damit ergeben sich neue Gesamtkosten in Höhe von 19.416.000 EUR

Baurecht

Ein Bebauungsplan liegt für das Grundstück nicht vor. Die Genehmigungsfähigkeit wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Entsprechende Vorabstimmungen mit Stadtplanungsamt und Baurechtsamt sind erfolgt.

Die Prüfung des Bauantrags wurde aufgrund der Forderung nach einem Artenschutzgutachten im Juli 2020 unbefristet ausgesetzt und Mitte März 2021 nach Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums wieder aufgenommen. Die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

Termine

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

Baubeginn: Oktober 2021
Fertigstellung: August 2023

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten in Höhe von brutto 19.416.000 EUR für die Neustrukturierung der Betriebsstelle Gingener Straße 23 werden wie folgt finanziert:

1.) 18.986.000 EUR

aus dem Vermögensplan des Wirtschaftsplans der AWS unter PSP-Element V/5.00.21.43.04.

Hier stehen mit 19.050.000 € ausreichend Mittel zur Verfügung.
Es besteht damit eine geringe Reserve von 64.000 EUR für weitere etwaige Kostensteigerungen und Unwägbarkeiten.

Mittel im Wirtschaftsplan für Bau- und Nebenkosten in der Gingener Str. 23:

bis 2021	6.200.000 EUR
2022	6.600.000 EUR
2023	4.450.000 EUR
2024	1.800.000 EUR
Summe	19.050.000 EUR

Gegebenenfalls nicht verbrauchte Mittel werden in das jeweils nächste Haushaltsjahr übertragen.

2.) 430.000 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

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

<Anlagen>