

Stuttgart, 25.01.2023

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) Abbruch und Neubau eines Betriebsgebäudes auf der AWS- Betriebsstelle Neckar in der Leobener Straße 84 -Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	07.02.2023
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	14.02.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.02.2023
Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung	öffentlich	01.03.2023

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Abbruch und dem Neubau der AWS-Betriebsstelle Neckar in der Leobener Straße 84 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der Architekten Zeeb (Anhang 2) vom 1.12.2017, mit dem fortgeschriebenen Raumprogramm (Anhang 1) und mit der fortgeschriebenen Kostenannahme des Hochbauamtes (Anhang 3) in Höhe von 7,16 Mio. € (ohne Berücksichtigung von eventuellen zukünftigen Baupreissteigerungen) wird zugestimmt.
2. Der Errichtung und Anmietung von Quartieren in Containerbauweise über die Bauzeit mit den vom Hochbauamt geschätzten Gesamtkosten (Anhang 3) in Höhe von 1,2 Mio. € (ohne Berücksichtigung von eventuellen zukünftigen Baupreissteigerungen) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Vergabeverfahren für Planungsleistungen an Architekten- und Fachingenieure durchzuführen und stufenweise bis einschließlich LPH 4 (Genehmigungsplanung) zu beauftragen.

Kurzfassung der Begründung

Die Betriebsstelle Neckar des AWS in der Leobener Str. 84 mit derzeit 86 Mitarbeitern ist für Straßenreinigung mit Winterdienst für die Stadtbezirke Feuerbach, Weilimdorf, Zuffenhausen, Stammheim, Münster, Mühlhausen ohne Hofen, Neugereut, Botnang, Bad Cannstatt östl. des Neckars, S-Nord nördlich der Friedrich-Ebert-Straße zuständig.

Das bestehende Betriebsgebäude wurde in den Jahren 1974/1975 in Holztafelbauweise errichtet und entspricht nicht mehr den gängigen technischen Standards und nicht den Richtlinien für Arbeitsstätten (ASR). Die Räumlichkeiten sind unzureichend und weisen erhebliche Baumängel (Schimmel und Fäulnis) auf, so dass eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr möglich ist.

Das bestehende Gebäude muss rückgebaut und durch einen Neubau mit LKW-Einstellplätzen, Wasch- und Umkleieräumen, Büros und einer Kantine ersetzt werden, welches auch zukünftigen Ansprüchen genügt.

Während der Bauzeit ist eine Interimslösung in Containerbauweise für die Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände erforderlich. Diese muss neben Sanitär- und Umkleibereichen auch Büroflächen enthalten. Das Interimsquartier soll im hinteren Arealsbereich aufgestellt werden.

Raumprogramm

Die von dem Büro Zeeb erstellte Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017/2018 weist nach, dass das damals vorliegende Raumprogramm auf dem Betriebsgrundstück abbildbar ist.

Die Betriebsstelle Gingener Straße ist aufgelöst und die Betriebseinrichtungen sind in die Zentrale des AWS in der Heinrich-Baumann-Straße und die Leobener Straße verlagert worden. Dies hat eine Erhöhung des damaligen Raumprogramms sowie eine Vergrößerung des Betriebsgebäudes zur Folge. Diese notwendige Kapazitätsverlagerung lässt sich nach wie vor in dem neuen Betriebsgebäude abbilden, führt aber zu höheren Baukosten. Das überarbeitete Raumprogramm ist in Anhang 1 dargestellt.

Termine

Nach Ausarbeitung der Entwurfsplanung ist der Projektbeschluss im 3. Quartal 2023 und der Baubeschluss im 2. Quartal 2024 vorgesehen.

Für die Bauzeit werden (abhängig von der Realisierung des Ersatzquartiers) 22-24 Monate angesetzt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine Inbetriebnahme im Spätherbst 2026 möglich ist.

Energie

Die energetische Ausbildung des Bauvorhabens orientiert sich an der Energierichtlinie und den energetischen Anforderungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Neubau des Betriebsgebäudes ist als klimaneutrales Gebäude mit dem Ziel eines Plusenergiegebäudes zu errichten. Dazu ist die Installation einer größtmöglichen Photovoltaikanlage vorzusehen. Das energetische Konzept wird im Rahmen des Projektbeschlusses dargestellt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Die über den ursprünglichen Ansatz der Maßnahme im Doppelwirtschaftsplan 2022/2023 hinausgehende Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € für den Abriss und Neubau des Betriebsgebäudes sowie weitere Mittel in Höhe von 1,2 Mio. € für die Bau- und Mietkosten des Ausweichquartiers werden im Doppelwirtschaftsplan 2024/2025 berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB und SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Technisches Referat

Eigenbetrieb AWS

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Markus Töpfer
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Dateianhänge:

Anhang 1: Raumprogramm

Anhang 2: Machbarkeitsstudie Zeeb

Anhang 3: Deckblatt Kostenermittlung Hochbauamt

Begründung

Auf der AWS-Betriebsstelle Neckar in der Leobener Straße 84 muss ein neues Betriebsgebäude errichtet werden.

Das Bestandsgebäude ist im Jahr 1974/1975 Betrieb in Holztafelbauweise erstellt worden. Trotz Umbauten und Sanierungen in den Jahren 1995/1996 und 2013 haben sich erneut umfangreiche Mängel an der Bausubstanz ergeben.

An der Holzkonstruktion bestehen Fäulnisschäden und Schädlingsbefall. Das Flachdach ist auch nach mehrfacher Sanierung immer wieder undicht, die Konstruktion ist geschädigt. Die Heizung und die Lüftungsanlage sind störungsanfällig. Insgesamt ist eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes nicht mehr möglich.

Die Sanitärräume und Umkleieräume entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) und können nicht erweitert werden. Es sind keine geschlechtergetrennten Sanitäranlagen vorhanden. Die vorherrschende Raumnot wird derzeit mit Behelfseinrichtungen gelindert. Der weitere Betrieb der Kantine (Küche, Lager und Speisesaal) im benachbarten Gebäude ist insgesamt aus hygienischen, organisatorischen und baulichen Gründen nicht mehr vertretbar. Der bauliche Brandschutz weist eklatante Mängel auf. Zusätzlich gibt es keine Toilettenanlagen für weibliche Gäste, die der Männer sind unterdimensioniert und überaltert.

Das bestehende Betriebsgebäude muss vollständig rückgebaut werden, um einen Neubau mit 6 LKW Einstellplätzen (12,5 m x 4,5 m), Umkleiden, Waschräumen nach ASR für mindestens 100 Mitarbeiter mit Büros und einer Kantine erstellen zu können. Für die Dauer der Bauzeit ist ein Ersatzquartier mit reduziertem Raumprogramm in Containerbauweise erforderlich. Hierfür wird eine Sanitär- und Umkleidegebäude im hinteren Grundstücksbereich erstellt. Ein genehmigtes Baugesuch für das Sanitärgebäude ist in der Zwischenzeit abgelaufen und muss neu eingereicht werden. Der administrative Bedarf wird mit 3 angemieteten Bürocontainern abgebildet. Der Standort für diese Einheit ist auf der neu geschaffenen Betriebsparkfläche zwischen alter Kantine und dem Dienstwohnungsgebäude des Tiefbauamtes möglich.

Eine Machbarkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2017/2018 (Anhang 2) weist nach, dass das Raumprogramm (Anhang 1) auf dem Grundstück darstellbar ist.

Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans *Leobener Straße Feuerbach (Feu.205)*, *Planteil 205.2*, der 1993 rechtskräftig wurde. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 15 m begrenzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,6. Diese Festsetzungen lassen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung genügend Raum für den geplanten Neubau.

Auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans ist eine Neuerrichtung des Betriebsgebäudes möglich unter Berücksichtigung schalltechnischer Vorgaben.

Die Flächen im Geltungsbereich sind auch bisher schon in gleicher Weise baulich genutzt, so dass mit dem Abbruch des alten und der Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes der Erfordernis Rechnung getragen wird, einen städtischen Betriebshof bautechnisch und organisatorisch in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen.

Schallschutz

Vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der Machbarkeitsstudie durchgeführt. Der als Grundlage für die weitere Planung bestimmte Zwischenbericht vom 20. April 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel auftreten, welche die zulässigen Werte in Bezug auf die Wohnnutzung (Dienstwohnungen des Tiefbauamts) auf dem Grundstück überschreiten. Um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, müssen gegenüber der Machbarkeitsstudie noch bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen entwickelt werden. Derzeit laufen vielversprechende Verhandlungen mit der EnBW bezüglich einer nächtlichen Überfahrt über das Grundstück des Kraftwerks. Mit dieser Lösung können die schallschutztechnischen Belange erfüllt werden.

Termine

Unter Voraussetzung einer rechtzeitigen Beschlussfassung dieser Vorlage ist der Abschluss der Entwurfsplanung und damit der Projektbeschluss im Herbst 2023 (Q3/2023) vorgesehen.

Die Einreichung des Bauantrages könnte im Frühjahr 2024 erfolgen, so dass die Voraussetzungen für die Erlangung des Baubeschlusses bis Mitte (Q2/2024) 2024 erarbeitet werden könnten. Ein Baubeginn könnte zum 3. Quartal 2024 erfolgen. Als Realisierungszeit, welche stark abhängig ist von der rechtzeitigen Genehmigung und Herstellung des Ausweichquartiers, werden 22-24 Monate angenommen, so dass eine Fertigstellung gegen Jahresende 2026 angenommen werden kann.

Kosten

Die Kostenermittlung des Hochbauamts für den Neubau basiert auf der groben Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie vom Dezember 2017 mit Gesamtkosten (Raumprogramm- und indexbereinigt ohne Möblierung) in Höhe von 6.860.000 €.

Die Kosten der Ausstattung wurden mit 300.000 € angenommen.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

KG 200	Herrichten und Erschließen	80.000 €
KG 300+400	Bauwerkskosten	5.000.000 €
KG 500	Außenanlagen	160.000 €
KG 600	Einrichtung	300.000 €
KG 700	Baunebenkosten	1.620.000 €
	Summe	7.160.000 €

Mit Berücksichtigung zukünftiger Baupreissteigerungen (angenommen 5% pro Jahr) bis Baufertigstellung werden sich die Baukosten um ca. 1.143.300 € erhöhen.

Kennwerte:

Bei einer angenommenen Kubatur von 8.840 m³ entsprechen die Bauwerkskosten (KG 300+400) ca. 565,5 €/m³.

Der BKI-Wert für Betriebsgebäude mit Halle beträgt hochgerechnet auf den letzten Basisindex Aug. 2022 ca. 577,5 €/m³ BRI und liegt somit im üblichen Rahmen.

Für die Interimsmaßnahme der Büro-, Sanitär- und Umkleideräume werden Gesamtbaukosten (Anschluss Wasser, Abwasser, Energie, Fundamente, Zugangstreppen, Überdachung etc.) von ca. 950.000.- Euro anhand Vergleichsobjekten errechnet.

Die Mietkosten für die Containeranlage wird bei einer Mietdauer von 24 Monaten auf 250.000.- Euro geschätzt. Die Gesamtkosten für die Interimslösung betragen somit ca. 1,2 Mio. €.

Mit Berücksichtigung zukünftiger Baupreissteigerungen (angenommen 5% pro Jahr) bis Baufertigstellung werden sich die Koasten um ca. 200.000 € erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen

Die über den ursprünglichen Ansatz der Maßnahme im Doppelwirtschaftsplan 2022/2023 hinausgehende Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € für den Abriss und Neubau des Betriebsgebäudes sowie weitere Mittel in Höhe von 1,2 Mio. € für die Bau- und Mietkosten des Ausweichquartiers werden im Doppelwirtschaftsplan 2024/2025 berücksichtigt.