

Stuttgart, 19.02.2019

## Neubau der Jugendverkehrsschule (JVS) auf dem städtischen Grundstück "Im Vogelsang" in Stuttgart-West

### Baubeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	26.02.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	29.03.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Jugendverkehrsschule auf dem städtischen Grundstück „Im Vogelsang“, Unter dem Birkenkopf 30,  
  
der fortgeschriebenen Planung  
von asp Architekten, Stuttgart (Anlage 2) vom 17.12.2018  
  
und der Planung des Verkehrsparcours  
von gesswein Landschaftsarchitekten (Anlage 3) vom 30.07.2018  
  
der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 30.11.2018  
  
und dem durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag  
(Anlage 7) vom 17.01.2019  
  
mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 4.640.000 €  
  
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für die Maßnahme in Höhe von 4.640.000 € wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen Projekt-Nr. 7.233151 Jugendverkehrsschule West, Verlagerung und Neubau	<b>4.625.000 €</b>
Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen Projekt-Nr. 7.232000 Immobilien AuszGr. 782 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen	<b>15.000 €</b>

---

**Gesamtaufwand Bau** **4.640.000 €**

Die Gesamtkosten in Höhe von 4.640.000 € werden im Finanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen bei der Projektnummer 7.233151 Jugendverkehrsschule West, Verlagerung und Neubau und bei der Projektnummer 7.232000 Immobilien, AuszGr. 782 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen ausgewiesen.

Zur Deckung der Gesamtausgaben stehen für den Neubau der Jugendverkehrsschule im DHH 2018/19 aktuell finanzielle Mittel in Höhe von 3.960.000 € zur Verfügung.

Die darüber hinaus zur Gesamtfinanzierung des Projekts fehlenden Mittel in Höhe von 680.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Es wird eine Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 9,4 kWp installiert. Die Investitions- und Planungskosten von 33.350 € werden aus Mitteln des stadtinternen Contractings im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz finanziert und auf das oben genannte Projekt umgesetzt.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das Projekt Neubau Jugendverkehrsschule bis einschließlich Leistungsphase 9 umzusetzen.

## **Begründung**

### **Allgemein**

Mit der GRDRs 372/2016 wurde der Planung des Neubaus der Jugendverkehrsschule zugestimmt. Mit der Mitteilungsvorlage GRDRs 474/2017 wurde von der Fortschreibung des Entwurfes Kenntnis genommen. In einer weiteren Mitteilungsvorlage GRDRs 158/2018 wurden die notwendigen Vorabmaßnahmen (Artenschutzmaßnahmen Mauereidechse und Verlagerung der Notüberfahrt) vor Baubeschluss erläutert.

Damit der Neubau der Jugendverkehrsschule umgesetzt werden kann, wurde hierbei eine Teilfläche der AWS dem Amt für Liegenschaften und Wohnen übertragen.

### **Raumprogramm**

Die Planung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 372/2016) beschlossenen Raumprogramm.

### **Baubeschreibung**

(siehe Anlage 5+6)

## **Barrierefreies Bauen**

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

## **Baurecht**

Da sich der geplante Neubau der Jugendverkehrsschule innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und damit außerhalb der überbaubaren Fläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, wurde eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde im März 2016 gefasst.

Der Bauantrag wurde im Sommer 2018 eingereicht. Die gesetzliche Bearbeitungsfrist endet im März 2019. Voraussetzung ist die rechtzeitige Planreife des Bebauungsplans.

## **Energiekonzept**

Das gesamte Gebäude wird in Holzkonstruktionsbauweise mit massiver Bodenplatte erstellt.

Die Anforderungen der EnEV 2014 bezogen auf den Primärenergiebedarf werden um mindestens 30 %, bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20 % unterschritten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Umsetzung einer PV-Anlage wurde hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vom Amt für Umweltschutz geprüft. Zur Deckung des Strombedarfs für die Wärmepumpe und die elektrischen Verbraucher im Gebäude wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet (ca. 9,4 kWp). Die PV-Module werden in zwei der geneigten Dachflächen integriert. Die restlichen Dachflächen werden extensiv begrünt.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Der Fahrradraum und das Gerätelager sind unbeheizt.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral elektrisch.

Um eine sommerliche Überhitzung des Gebäudes zu vermeiden, sind außenliegende Jalousien oder Sonnenschutzverglasung vorgesehen.

Die Be- und Entlüftung erfolgt mit 2-3-fachem Luftwechsel im Schulungsraum und Foyer.

Für die zu belüftenden Räume werden Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung (ca. 80 %) für einen wirtschaftlichen Betrieb konzipiert. Die Lüftungsanlagen werden mit Nachtlüftungsfunktion ausgestattet.

Die Beleuchtung erfolgt flächendeckend durch LEDs.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 8).

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## **Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 17.01.2019 ergibt Gesamtkosten von 4.640.000 Euro.

Die im Kostenanschlag ermittelten Gesamtbaukosten beinhalten die Submissionsergebnisse von ca. 60 % der Vergabeeinheiten.

Die Gesamtkosten für den Neubau der Jugendverkehrsschule müssen von 3.960.000 € auf 4.640.000 € angepasst werden. Für den Neubau der Jugendverkehrsschule entstehen folgende Mehrkosten:

Mehrkosten Baupreissteigerung Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg Mit Indexierung von I/2015 auf IV/2018 (12,9 %)	420.000 €
Prognose Baupreissteigerung (jährlich 1 % bis Mitte Bauzeit) (jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit auf die nicht submittierten Gewerke)	40.000 €
Unvorhergesehenes (5 %)	220.000 €
Mehrkosten brutto	680.000 €

Die Terminalschiene des Neubaus der Jugendverkehrsschule musste mehrfach angepasst werden. Durch die zeitlich sehr aufwendigen Artenschutzmaßnahmen, sowie durch das parallel laufende Bebauungsplanverfahren kamen Terminverzögerungen von zwei Jahren zustande. Die daraus resultierende Baupreissteigerung schlägt sich in den Mehrkosten nieder.

Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit auf die nicht submittierten Gewerke angenommen. Bei einer baulichen Fertigstellung im Juli 2020 ergibt sich ein Ansatz von einem Jahr.

Da das Grundstück als Altlasten- und Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist und eine endgültige Deklaration der belasteten Böden erst aushubbegleitend bewertet werden kann, besteht weiterhin diesbezüglich ein Kostenrisiko. Ein erhebliches Risiko besteht ebenfalls durch die derzeitige überlastete Marktsituation, die zu überhöhten Angebotspreisen und einer sehr geringen Beteiligung an Ausschreibungen führt. Daher ist ein Kostenansatz von 5 % für Unvorhergesehenes zu Grunde gelegt.

## Termine

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

Juni 2019	Baubeginn
Juli 2020	bauliche Fertigstellung
September 2020	Übergabe an Nutzer / Inbetriebnahme

Die Umsiedlung und Vergrämung der Mauereidechsen ist bereits erfolgt und seit Oktober 2018 abgeschlossen. Die Submissionstermine liegen im Februar 2019. Aktuell enden die Bindefristen der Ausschreibungen Mitte März. Die Bindefristen der Ausschreibungen könnten maximal um weitere vier Wochen verlängert werden.

Sollte die aktuell geplante Terminalschiene für den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans erneut nicht eingehalten werden, kann keine Auftragsvergabe erfolgen. Die Ausschreibungen müssten in diesem Fall aufgehoben werden.

Voraussetzung für die Einhaltung des o.g. Baubeginns ist Baufreigabe bis Mai 2019.

### **Baumbilanz**

Es wurden 14 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mehr als 80 cm und 11 Bäume mit einem StU unter 80 cm gefällt. Dies ergibt einen geforderten Ersatz von 17 Bäumen.

Die Neuplanung sieht insgesamt 31 neue Bäume vor.

Es ergibt sich eine positive Baumbilanz.

Die im Bebauungsplan festgesetzten 11 Baum-Neupflanzungen werden umgesetzt.

### **Stellenbedarf**

Verantwortlich für den Betrieb der Jugendverkehrsschule ist das Amt für öffentliche Ordnung. Die Radfahrausbildung wird von Polizeibeamten durchgeführt. Für dieses Projekt werden keine neuen Stellenanteile benötigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Investition**

Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.640.000 € wird wie folgt finanziert:

Zur Deckung der Gesamtausgaben stehen innerhalb des Finanzhaushalts 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen bei der Projektnummer 7.233151 Jugendverkehrsschule West, Verlagerung und Neubau aktuell finanzielle Mittel in Höhe von 3.945.000 € zur Verfügung. Weitere 15.000 € sind aus dem Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projektnummer 7.232000 Immobilien, AuszGr. 782 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen gedeckt.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel in Höhe von 680.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 40.000 €.

Für die Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 9,4 kWp werden Mittel in Höhe von 33.350 € benötigt.

Diese Investitions- und Planungskosten von 33.350 € werden aus Mitteln des stadtinternen Contractings im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz finanziert und auf das oben genannte Projekt umgesetzt.

## Folgelasten

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.640.000 €	Laufende Aufwendungen	116.290 €
Objektbezogene Einnahmen	0 €	Laufende Erträge	0 €
Von der Stadt zu tragen	4.640.000 €	Folgelasten	116.290 €
<b>Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan</b>			
Veranschlagt	3.960.000 €	noch zu veranschlagen	680.000 €

### Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, SOS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

### Vorliegende Anfragen/Anträge:

---

### Erledigte Anfragen/Anträge:

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Lageplan
2. Pläne der Architekten asp
3. Freianlagenplanung gesswein Landschaftsarchitekten
4. Baumbilanzplan gesswein Landschaftsarchitekten
5. Baubeschreibung Gebäude
6. Baubeschreibung Parcours
7. Kostenblatt
8. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>