

Stuttgart, 27.11.2023

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) Standortentwicklung der Abfallwirtschaft AWS in der Heinrich- Baumann-Straße 4, Stuttgart-Ost

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	16.01.2024
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	24.01.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	30.01.2024
Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2024

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Vom aktuellen Bedarf einer Standortentwicklung der Abfallwirtschaft AWS in der Heinrich-Baumann-Straße 4 wird Kenntnis genommen.
2. Von der Standortentwicklung der AWS-Zentrale in der Heinrich-Baumann-Straße 4 (Flst-Nr. 1288/4) mit einer Fläche von 25.703 m² in Stuttgart-Ost wird auf Basis des
 - erweiterten Raumprogramms der Abfallwirtschaft Stuttgart mit 12 Funktionseinheiten (Anhang 3) vom 25.02.2022und auf Basis der
 - Machbarkeitsstudie von asp Architekten GmbH vom 30.01.2023 mit Anpassung vom Hochbauamt, 08.05.2023 (Anhang 5)wird Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Planungsgrundlagen, welche Voraussetzung für den geplanten Architektenwettbewerb bilden, wie die Betriebs- und Organisationsplanung (BO), Verkehrsgutachten und weitere erforderliche Gutachten und Untersuchungen durchzuführen.
Die erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR sind wie folgt gedeckt:
Im Doppelwirtschaftsplan 2022/203 stehen hierfür 200.000 EUR zur Verfügung.
Im Doppelwirtschaftsplan 2024/2025 sind insgesamt 1,0 Mio. EUR angemeldet.

Kurzfassung der Begründung

In der Heinrich-Baumann-Straße 4 (Flst-Nr. 1288/4), in Stuttgart Ost ist auf einer Grundfläche von 25.703 m² der zentrale Standort der AWS stationiert (s. Anhang 1).

Die Gebäudestruktur auf dem Standort ist im Laufe der vergangenen 100 Jahre gewachsen und entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen geltenden Anforderungen. In zehn Einzelgebäuden, von welchen vier nicht mehr wirtschaftlich sanierbar und zwei weitere abgängig sind, sind die aktuellen Nutzflächen der AWS untergebracht. Erweiterungsflächen sind weder vorhanden noch herstellbar.

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der AWS am Standort, zur Entwicklung einer zukunftsfähigen AWS besteht der dringende unmittelbare **Bedarf einer Neustrukturierung des Gesamtstandortes**. Durch bauliche Einzelmaßnahmen können die bestehenden Defizite am Standorte nicht behoben werden.

Die AWS-Zentrale ist im Zentrum der Stadt und von allen städtischen Betriebshöfen und Betriebsstellen nicht weiter als 10 bis max. 15 Kilometer entfernt untergebracht (s. Anhang 2). **Die zentrale Lage des Standortes** ist für die Erfüllung der von hier durchzuführenden essentiellen Aufgaben der Infrastruktur für die Landeshauptstadt Stuttgart unabdingbar auch hinsichtlich einer effizienten und wirtschaftlichen Abwicklung und hinsichtlich einer nachhaltigen "Stadt der kurzen Wege".

Für die Neuentwicklung des Standortes wurde ein **erweitertes Raumprogramm** vom 25. 02. 2023 der AWS aufgestellt, in welchem der aktuelle und der künftige Flächenbedarf der AWS in der Heinrich-Baumann-Straße 4 dargestellt ist (s. Anhang 3).

Die AWS-Zentrale liegt in der Spange zwischen Stöckach und B14 in unmittelbarem Wirkungsbereich von maßgebenden anstehenden **städtebaulichen Entwicklungen** Stuttgart 21, B14 Wettbewerbsergebnis, Rahmenplan Stöckach, welche unter anderem das Ziel haben den Bereich städtebaulich zu verdichten, aufzuwerten und die zerschneidende Wirkung der Cannstatter-Straße, B14 zu überwinden (s. Anhang 4.1).

Auf dem Grundstück der AWS gilt im **aktuellen Baurecht** die Baustaffel 3 (GRZ 0,4, Bautiefe 12 m, 3 Stockwerke). Im aktuellen Baurecht können die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Betriebsstandort nicht mehr umgesetzt werden. Für die geplante Standortentwicklung des AWS-Standortes, für eine nachhaltige Quartiersentwicklung muss **neues Planrecht** geschaffen werden.

Mit der **Machbarkeitsstudie** von asp Architekten GmbH vom 30.01.2023 mit Anpassungen vom Hochbauamt vom 08.05.2023 (s. Anhang 5) konnte nachgewiesen werden, dass die essentielle Infrastruktur mit den erforderlichen AWS-Nutzungen aus dem erweiterten Raumprogramm mit einer von asp Architekten ermittelten BGF von rd. 50.300 m² auf dem Areal platziert werden kann. Zusätzlich kann ein Flächenpotential aus der Verdichtung von rd. 21.200 m² für externe Nutzungen wie zum Beispiel Verwaltung, Wohnen inkl. Parkierung geschaffen werden. Die stadtplanerischen Ziele (s. Anhang 4.2) und die städtebaulichen maßgeblichen Entwicklungen werden berücksichtigt.

Die zunächst unvereinbar wirkenden Nutzungen des AWS Betriebshofes und der externen Nutzung aus dem zusätzlichen Flächenpotential können über einer horizontal ge-

stapelten Organisation mit Sockelgeschoss und **"grüner" Plattform**, „Urban Sandwich“ so zusammengebracht werden, dass städtische Strukturen entstehen, welche die nötige Dichte und den Nutzungsmix eines urbanen Gebiets ermöglichen. In einem Sockelgeschoss wird der zentrale Betriebshof mit erforderlichen Einrichtungen und Stellplätzen untergebracht (s. Anhänge 5.2 und 5.3). Die AWS Betriebsflächen mit Lärmentwicklung werden durch die massive Überdeckung von den oberen Geschossen getrennt. Dies ermöglicht nun oberhalb der Plattform vom 1. Obergeschoss bis zum 5. Obergeschoss die Unterbringung von Nutzungen mit dem Anspruch an attraktive Stadträume.

Die Haupteerschließung des Areals soll zukünftig direkt von der B14 erfolgen. Durch die Verlegung der Erschließung des AWS-Areal vom Heinrich-Baumann-Platz auf die B14, kann die öffentliche Grünfläche nun als **attraktiver Quartiersplatz** und als (Bewegungs-) **Platz für die Jugend** umgestaltet werden. Der Heinrich-Baumann-Platz bildet künftig die Hauptachse als **Grünverbindung vom Stöckach in den Schlossgarten** (s. Anhang 5.1). Das AWS-Areal selbst ist über angelegte Freiraumtreppen und barrierefreie Alternativen zugänglich.

Entlang der B14 wird hin zum Park und zum Heinrich-Baumann-Platz eine **städtebauliche Kante** entwickelt. Eine gestalterische Adressbildung findet über Strukturierung der Fassade mit Einblicken in die AWS entlang der B14 und über die Erschließungskerne statt. Die Standortentwicklung der AWS-Zentrale kann grundsätzlich mit der bestehenden und der neuen B14 umgesetzt werden.

Das AWS-Areal befindet sich in der **Heilschutzquellenkernzone 1**. Der **Baugrund** ist nur mittels einer Baugrundverbesserung tragfähig. Im Rahmen des geplanten Neubaus "Entlastungskanal Nesenbach" mit geplanter Abwasserwärmenutzung in der B14, welcher direkt an die AWS angrenzt, soll der öffentliche Reitzensteinkanal und ein weiterer Abwasserkanal, welche das AWS Gelände queren, in öffentliche Flächen verlegt werden.

Es sind hinsichtlich der Verkehrsplanung, der Medienverlegung, der Baugrundverhältnisse **weitere Untersuchungen** erforderlich. Im Rahmen der notwendigen **Betrieb- und Organisationsplanung** wird das erweiterte Raumprogramm mit Funktionseinheiten hinsichtlich der optimierten Funktionsabläufe, Reserven, Betriebsabläufe, Mobilitätskonzepten plausibilisiert und bei Bedarf optimiert. Zudem wird die Machbarkeitsstudie von asp Architekten über die Betriebs- und Organisationsplanung geprüft. Das fortgeschriebene Raumprogramm, die Grundlage Machbarkeitsstudie sowie Erkenntnisse aus den weiteren erforderlichen Untersuchungen sind Basis für den im Anschluss **geplanten Architektenwettbewerb** nach RPW.

Für die **Gesamtquartiersentwicklung** auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und auf Grundlage des AWS-Raumprogramms wurde von asp Architekten GmbH ein erster **grober Kostenrahmen** (Stand Mai 2023) von **rd. 360 Mio. EUR** ermittelt. Die Kostengabe ist ohne Prognose für zukünftige Baupreisentwicklungen. Weitere Risiken für Baugrund und Aufwendungen für eventuell erforderliche Medienverlegungen sind aktuell nicht in den Gesamtkosten berücksichtigt. Die AWS ist bis auf weiteres Projektträger für die Gesamtmaßnahme.

Der wirtschaftliche Realisierungsumfang des Projektes und dessen Finanzierung durch die Stadt wird unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs der AWS und anderer städtischen Eigenbetriebe geprüft. Die Einbeziehung der SWSG und gegebenenfalls anderer Investoren wird ebenfalls geprüft.

Es ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

Ermittlung Planungsgrundlagen für Architektenwettbewerb	2023/ 2024
Vorprojektbeschluss für Raumprogramm und zur Durchführung VGV-Verfahren mit integriertem Architektenwettbewerb	2024
Architektenwettbewerb	2025

Parallel hierzu wird das Amt für Stadtplanung und Wohnen den Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan im Herbst 2023 in den Gremien einbringen. Frühster möglicher Baubeginn nach Erzielung Planreife ist das Jahr 2028. Für die Realisierung der Standortentwicklung AWS-Areal in mehreren Bauabschnitten ist mit einer Bauzeit bei laufendem Betrieb mit rd.10 Jahren zu rechnen.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind derzeit noch nicht genau quantifizierbar. Sie werden im Rahmen des Vorprojektbeschlusses bewertet. Gemäß den städtischen Vorgaben (GRDrs 1493/2019) wird eine klimaneutrale Liegenschaft angestrebt und die Gebäude, analog zum Bestand, an die Fernwärme angeschlossen.

Die Gebäude am Standort sind derzeit für die Treibhausgasemission von rund 540 Tonnen CO₂-Äquivalent verantwortlich. Mit der von der EnBW anvisierten klimaneutralen Fernwärmeversorgung ab 2025 ist mit einem kompletten Entfall dieser Emissionen zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Entwicklung notwendigen Planungsgrundlagen wie die Betriebs- und Organisationsplanung (BO-Planung), Verkehrsgutachten und weitere erforderliche Gutachten und Untersuchungen werden rd. 1,2 Mio. EUR benötigt. Die erforderlichen Mittel sind wie folgt gedeckt: Im Doppelwirtschaftsplan 2022/203 stehen hierfür 200.000 EUR zur Verfügung. Im Doppelwirtschaftsplan 2024/2025 sind insgesamt 1,0 Mio. EUR angemeldet

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.
Der Bezirksbeirat Ost muss gehört werden
Der örtliche Personalrat muss beteiligt werden.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Technisches Referat

Eigenbetrieb AWS

Dirk Thürna
Technischer Bürgermeister

Markus Töpfer
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Dateianhänge:

- Anhang 1: Schrägluftbilder:
1.1, AWS-Areal und Umgebung
1.2, Standort AWS-Zentrale
- Anhang 2: Übersichtsplan, zentrale Lage Standort AWS-Zentrale
- Anhang 3: Erweitertes Raumprogramm der AWS mit 12 Funktionseinheiten vom 25.02.2023
- Anhang 4: 4.1, Übersichtsplan, Projekte im Stöckach, Amt für Stadtplanung u. Wohnen
4.2, Stadtplanerische Ziele für Standortentwicklung
- Anhang 5: Auszug aus Machbarkeitsstudie asp Architekten GmbH vom 30.01.2023 mit Anpassung vom Hochbauamt vom 08.05.2023:
5.1, Lageplan, zukünftige städtebauliche Einbindung
5.2, Sockel und Plattform, "Urban Sandwich"
5.3, Sockel, Grundriss Erdgeschoss AWS-Zentrale
5.4, Mögliche Perspektive, AWS-Areal zu B14 und Quartiersplatz, Heinrich-Baumann-Platz
5.5, Flächenverteilung aus Machbarkeitsstudie mit Anpassung durch das Hochbauamt vom 08.05.2023

Ausführliche Begründung

Notwendigkeit der Gesamtstandortentwicklung

In der Heinrich-Baumann-Straße 4 (Flst-Nr. 1288/4), in Stuttgart Ost ist auf einer Grundfläche von 25.703 m² der zentrale Standort der AWS mit der zentralen Verwaltung, der zentralen Werkstatt, der Betriebsstelle Mitte der Abteilung Straßenreinigung mit Winterdienst und öffentlicher Toilettenanlagen, der Tankstelle für alle städtischen Fahrzeuge, dem Katastrophenschutz zusammen mit weiteren Hilfsbetrieben stationiert (s. Anhänge 1.1 und 1.2).

Die Gebäudestruktur auf dem Standort ist im Laufe der vergangenen 100 Jahre gewachsen und entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen geltenden Anforderungen hinsichtlich der Arbeitsstättenrichtlinien, der Funktionalität, der wirtschaftlichen Betriebsabläufe, des Brandschutzes und sonstigen geltenden technischen Anforderungen an Werkstätten, Lagerflächen, Logistik etc. In zehn Einzelgebäuden unterschiedlichen Baujahrs (1931/ 1940/ 1953/ 1974/ 1978/ 1987/ 2007 teilweise mit Um- oder Anbau) sind die aktuellen Nutzflächen der AWS untergebracht (s. Anhang 1.2). Vier der zehn Betriebsgebäude befinden sich in einem baulich schlechten Zustand und lassen sich aus oben genannten Gründen nicht wirtschaftlich sanieren, zwei weitere Gebäude sind aktuell abgängig. In einer Bestandsanalyse der AWS-Zentrale von Obermeyer Planen und Bauen GmbH aus dem Jahr 2010 wurde bereits der marode bauliche Zustand festgestellt.

Es sind auf dem Areal keine Erweiterungsflächen vorhanden, welche durch aktuelle und zukünftig anstehende Aufgaben wie zum Beispiel das Großprojekt "Sauberes Stuttgart" bzw. durch die Entstehung neuer Stadtquartiere dringend benötigt werden. Sowohl die Büroflächen, als auch die Sozialräume und die erforderlichen Stellplätze für die Betriebsfahrzeuge können auf dem Areal schon lange nicht mehr abgebildet werden.

Funktional zusammenhängende Betriebseinheiten befinden sich auf Grund des hohen Flächendefizits und gewachsenen Strukturen auf mehrere Einzelgebäude ungünstig verteilt. Die betrieblichen Funktionsabläufe sind damit im Bestand nicht effizient und wirtschaftlich zu organisieren.

Die Erschließung des Areals erfolgt alleine über die Heinrich-Baumann-Straße. Sie ist auf Grund der Sackgassenbildung nicht zukunftsfähig. Zudem quert die Zufahrt zur AWS-Zentrale den öffentlichen Platz an der Heinrich-Baumann-Straße, wodurch die Qualität der Grünfläche als städtischen Aufenthaltsort nicht gegeben ist.

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der AWS am Standort, zur Entwicklung einer zukunftsfähigen AWS mit wirtschaftlichen Betriebsabläufen besteht der dringende unmittelbare Bedarf einer Neustrukturierung des Gesamtstandortes.

Durch bauliche Einzelmaßnahmen können die über Jahrzehnte angestaute bauliche Mängel, das hohe Flächendefizit und damit verbundene organisatorische Defizite am Standorte **nicht** behoben werden.

Bedarf der Standortentwicklung in der Heinrich-Baumann-Straße 4

Die AWS-Zentrale ist im Zentrum der Stadt und von allen sonstigen städtischen Betriebsstellen nicht weiter als 10 bis maximal 15 Kilometer entfernt untergebracht (s. Anhang 2). In Verbindung mit der hervorragenden ÖPNV-Anbindung kann der Standort optimal aus allen Richtungen der Stadt schnell und gut erreicht werden. Die zentrale Lage des Standortes ist für die Erfüllung der von hier durchzuführenden essentiellen Aufgaben der Infrastruktur für die Landeshauptstadt Stuttgart (Zentralwerkstatt für alle Fahrzeuge der LHS,

Fahrzeugpool, Fuhrpark, Tankstelle, Katastrophenschutz, Betriebsstelle Mitte mit Winterdienst, zentrale Verwaltung) unabdingbar auch hinsichtlich einer effizienten und wirtschaftlichen Abwicklung und hinsichtlich einer nachhaltigen "Stadt der kurzen Wege".

Erweitertes Raumprogramm der AWS mit 12 Funktionseinheiten

In dem hier vorgestellten Raumprogramm vom 25.02.2022 (s. Anhang 3) ist der künftige Flächenbedarf der AWS in der Heinrich-Baumann-Straße 4 dargestellt. Neben den zu erwartenden Erweiterungen der Aufgabengebiete (und somit Erhöhung des Fahrzeug- und Personalbedarfs) sind in dem Raumprogramm eine Betriebsstelle der Abfallwirtschaft, ein Betriebskindergarten und ein Center for Circular Economy mit Elektroschrottabgabe, Repair Cafe und Kundenberatung implementiert.

Wie bereits oben beschrieben, ist die Struktur auf dem Areal der AWS gewachsen und die Betriebsbereiche mussten dort untergebracht werden, wo Platz geschaffen werden konnte, unabhängig davon ob der Bereich an der Stelle richtig verortet war oder nicht. Um diese Strukturen aufzubrechen ist das Raumprogramm in folgende 12 zusammenhängende Funktionseinheiten aufgestellt worden:

- FE 1 Zentralwerkstatt
- FE 2 Verkehrszeichenorientierung
- FE 3 Fuhrpark
- FE 4 Tankstelle mit Waschplatz
- FE 5 Betriebsstelle Mitte mit Winterdienst
- FE 6 Betriebsstelle GFFA
- FE 7 Kantine mit Kochküche
- FE 8 zentrale Verwaltung
- FE 9 Gebäudemanagement
- FE10 neu Betriebskindergarten
- FE 11 neu Center Center for Circular Economy
- FE 12 neu Betriebsstelle Abfallwirtschaft

Durch diese Einteilung in Funktionseinheiten wird es möglich, die Zentrale der AWS zukunftsfähig und wirtschaftlich funktionierend zu organisieren.

Mit den neuen zusätzlichen Funktionseinheiten ist der Bedarf der AWS mittel- bis langfristig abgedeckt. Dennoch werden bei der künftigen Erweiterung und Entwicklung von neuen Stadtquartieren auch Flächen für die Ver- und Entsorgung benötigt, die in den jeweiligen Quartieren einzuplanen sind.

Nach dem erweiterten Raumprogramm der AWS werden künftig rd. 770 Beschäftigte in der Zentrale der AWS arbeiten, das sind rd. 300 mehr als aktuell.

Der Fahrzeugbestand auf dem Areal wird sich ebenfalls erhöhen. Alleine durch die künftige Betriebsstelle Abfallwirtschaft kommen ca. 20 Abfallsammelfahrzeuge neu dazu. Die Erweiterung der Abteilung Straßenreinigung mit Winterdienst und öffentliche Toilettenanlagen verursacht ein Plus an notwendiger Abstellfläche für Nutzfahrzeuge, Wechselaufbauten und Aggregate von ca. 900 m².

Insgesamt ist auf dem Areal für die Betriebsfahrzeuge eine Fläche für rd. 88 LKWs, 69 Sprinter und 57 PKWs zzgl. Fläche für Wechselaufbauten und Aggregate/Anbauteile vorzuhalten. Für die Beschäftigten sind nach den Vorgaben der LBO unter Berücksichtigung der öffentlichen Anbindung an den ÖPNV rd. 123 PKW Stellplätze bereit zu stellen. Die vorwiegenden Nutzflächen des AWS-Standortes wie moderne Durchfahrtswerkstätten, Betriebsstelle mit ergänzenden Räumlichkeiten und zugehörigen Stellflächen für

LKWs, die Tankstelle und Waschanlage sind aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen ebenerdig im Erdgeschoss zu platzieren. Flächen für Lager, Technik und Flächen für PKWs und Sprinter können in einem Untergeschoss verortet werden.

Moderne platzsparende Lagertechniken, Parktechniken von PKWs, Wechselaufbauten ist im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen. Ein Teil der AWS- Nutzflächen wie die zentrale Verwaltung, die Kantine, das Gebäudemanagement, der Betriebskindergarten können in den Obergeschossen untergebracht werden. Die für den Katastrophenschutz erforderliche Tankstelle inkl. der dazugehörigen Infrastruktur wird erdgeschossig in Zufahrtsnähe platziert.

Städtebauliche Einordnung des Standortes

Der Stadtteil Stöckach ist ein Quartier mit Entwicklungspotential. Neben den vielfältigen laufenden Entwicklungen u. A. „Neuer Stöckach“, Sanierungsgebiet etc. (s. Anhang 4.1, Übersichtsplan Projekte in Stöckach, Amt für Stadtplanung und Wohnen) bieten vor allem die Gewerbeflächen mit momentan niedriger Flächenausschöpfung entlang der B14 hohes Entwicklungspotential für die Landeshauptstadt Stuttgart.

Der AWS-Standort liegt genau in dieser Spange zwischen Stöckach und B14 in unmittelbarem Wirkungsbereich von den maßgebenden anstehenden städtebaulichen Entwicklungen Stuttgart 21, B14 Wettbewerbsergebnis, Rahmenplan Stöckach, welche unter anderem das Ziel haben den Bereich städtebaulich zu verdichten, aufzuwerten und die zerschneidende Wirkung der Cannstatter-Straße, B14 zu überwinden.

Flächenpotential

Das AWS-Areal kann in heutiger zentralen innerstädtischen Lage nach aktuellem Baurecht nur zu 40% überbaut werden. Das aktuell geltende Baurecht entspricht damit hier nicht der nachhaltigen angestrebten verdichteten Innenstadtentwicklung.

Eine Modernisierung des Baurechts von der aktuell geltenden „Baustaffel 3“ (3 Stockwerke, GRZ 0,4, GFZ mit rd. 26.000 m²) hin zu einem „Sondergebiet mit urbanen Charakter“ (voraussichtlich GRZ 0,8-0,9/ GFZ 3 -> rd. 65.250 m² mit rd. 5-6 Geschossen) eröffnet auf dem AWS-Areal mit der maßgeblichen baurechtlichen Grundstücksfläche von 21.750 m² ein zusätzliches Flächenpotential zur aktuellen zulässigen GFZ von rd. 39.000 m².

Aktuelles Baurecht und neuer Bebauungsplan

Auf dem Grundstück der AWS gilt die Baustaffel 3 gemäß der Ortsbausatzung der Landeshauptstadt Stuttgart im Zusammenhang mit der jeweils gültigen Landesbauordnung wie zuvor schon beschrieben. In der Baustaffel 3 sind neben der GRZ mit 0,4 eine Bautiefe von nur 12 m und nur 3 Geschossen zulässig. Damit können die aktuellen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Betriebsstandort nicht mehr im geltenden Baurecht umgesetzt werden. Die zulässige GRZ des Grundstückes ist aktuell schon überschritten.

Für die geplante Standortentwicklung des AWS-Standortes, für eine nachhaltige Quartierentwicklung mit einer Verdichtung des Standortes in Anlehnung an ein „Urbanes Gebiet/ Sondergebiet“ entsprechend des Wettbewerbsergebnis B14 und gemäß der Machbarkeitsstudie von asp Architekten GmbH muss neues Planrecht geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan ist im Herbst 2023 geplant.

Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie von asp Architekten GmbH vom 30.01.2023 mit Anpassungen durch das Hochbauamt vom 08.05.2023 (s. Anhang 5) konnte nachgewiesen werden, dass die essentielle Infrastruktur mit den erforderlichen AWS-Nutzungen aus dem erweiterten Raumprogramm der AWS mit einer von asp Architekten ermittelten BGF von rd.

50.300 m² auf dem Areal platziert werden kann. Zusätzlich kann ein Flächenpotential aus der Verdichtung von rd. 21.200 m² für Nutzungen wie zum Beispiel Verwaltung, Wohnen inkl. Parkierung geschaffen werden, ohne die AWS Nutzungen einzuschränken. Damit wird eine Gesamt-BGF von rd. 71.500 m² auf dem Areal gemäß Machbarkeitsstudie realisierbar (s. Anhang 5.5). Die stadtplanerischen Ziele (s. Anhang 4.2) und die städtebaulichen maßgeblichen Entwicklungen (B14-Wettbewerb, Stuttgart 21, Rahmenplan Stöckach) werden berücksichtigt.

Entwurfskonzept Sockel und "grüne" Plattform, "Urban Sandwich"

Die zunächst unvereinbar wirkenden Nutzungen des AWS Betriebshofes und der externen Nutzung aus dem zusätzlichen Flächenpotential können über einer horizontalen gestapelten Organisation mit Sockelgeschoss und "grüner" Plattform so zusammengebracht werden, dass städtische Strukturen entstehen, die die nötige Dichte und den Nutzungsmix eines urbanen Gebiets ermöglichen.

In dem ebenerdigen Sockelgeschoss (s. Anhang 5.3) kann der zentrale Betriebshof der AWS mit modernen Durchfahrtswerkstätten, Tankstelle, die Betriebsstelle Mitte mit zugehörige Stellplätze für Betriebsfahrzeuge (LKWs) und Verkehrserschließung unter Berücksichtigung optimierter Funktionsabläufe untergebracht werden. Die Belichtung erfolgt über Oberlichter und Fassade. Eine mechanische Belüftung ist erforderlich. In einem Untergeschoss werden die zahlreichen notwendigen Stellplätze für Betriebsfahrzeuge (Sprinter, PKW) und Stellplätze für das Personal sowie Technikbereiche und Lagerräume untergebracht.

Die AWS Betriebsflächen mit Lärmentwicklung im Erdgeschoss werden durch die massive Überdeckelung von den oberen Geschossen getrennt. Dies ermöglicht nun Oberhalb der Plattform vom 1. Obergeschoss bis zum 4./5. Obergeschoss die Unterbringung von Nutzungen mit dem Anspruch an attraktive Stadträume. Die zentrale Verwaltung, die Kantine, das Gebäudemanagement, der Betriebskindergarten und zugehörige Nebenräume werden neben der externen Nutzung aus dem Flächenpotential in den Obergeschossen platziert. Für die externe Nutzung ist neben Verwaltung auch Wohnen (vorzugsweise Betriebswohnungen) gut vorstellbar. Erschließungskerne entlang der Außenkanten ermöglichen den Zugang zu der Plattform in Ebene 1 und zu den Nutzungen im Obergeschoss. Die Plattform soll als „städtischer Garten“ attraktive Freiräume im Außenbereich für die Nutzer bieten. Eine Niederschlagsbewirtschaftung als Ausgleich für hohe Versiegelung ist im Weiteren zu entwickeln. Die Bestandsbäume sind wo möglich zu erhalten, bzw. als Ausgleichspflanzungen zu berücksichtigen. Die Gebäude sind ab dem 1. Obergeschoss als Holzhybridgebäude grundsätzlich denkbar.

Flexibilität

Ein konstruktives Stützenraster der Erdgeschoss- und Untergeschosszone (s. Anhang 5.3) ermöglicht eine flexible Anpassung an die Anforderungen der AWS. Das Raster orientiert sich an den Wenderadien der Nutzfahrzeuge und LKW. So können Werkstätten, Stellplätze, Lagerbereiche sowie Zufahrtsstraßen vorgesehen, flexibel auch in Zukunft geändert und an spätere Anforderungen angepasst werden.

Quartiersplatz

Durch die Verlegung der Haupteinschließung des AWS-Areal vom Heinrich-Baumann-Platz auf die B14, kann nun die öffentliche Grünfläche als attraktiver Quartiersplatz und als (Bewegungs-)Platz für die Jugend umgestaltet werden. Die Funktionseinheiten auf dem AWS Areal mit Bezug zur Öffentlichkeit sind im Erdgeschoss zum Heinrich-Baumann-Platz zugeordnet (s. Anhang 5.1).

Durchwegung, Anbindung an den Schlossgarten und Stöckach

Der Heinrich-Baumann-Platz bildet die Hauptachse als Grünverbindung von Stuttgart-Ost bzw. vom Stöckach in den Schlossgarten. Eine zweite öffentliche fußläufige Verbindung führt von der U-Bahn Haltestelle Stöckach entlang zwischen dem AWS-Areal und der Staatsanwaltschaft zum Schlossgarten. Das AWS-Areal selbst ist über angelegte Freiraumtreppen und barrierefreie Alternativen zugänglich (s. Anhang 5.1).

Einen weiteren öffentlichen Durchgang neben dem Sportplatz des Zeppelingschulungsbereichs auf die Plattform wie im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehen wird aus Mangel an Fläche für die Schüler/Innen und aus und Sicherheitsgründen (Aufsichtspflicht) vom Schulverwaltungsamt ausgeschlossen.

Stadtkante zum Schlossgarten

Entlang der B14 wird hin zum Park und zum Heinrich-Baumann-Platz an eine städtebauliche Kante entwickelt. Die Erdgeschosszone ist attraktiv, belebend, transparent ausgebildet und bietet Einblicke in die AWS Nutzungen. Eine gestalterische Adressbildung findet über Strukturierung der Fassade entlang der B14 über die Erschließungskerne und einzelne Hochpunkte statt (s. Anhang 5.4).

Gebäudehöhe

Für den Erhalt der Luftschneisen ist nach Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz eine durchschnittliche Gebäudehöhe von 20 +/- 1m, anzustreben. Nach der Machbarkeitsstudie und weiteren Untersuchungen erweisen sich jedoch 21 +/- 1m als sinnvolle Gebäudehöhe. Inwieweit zur städtebaulichen Orientierung einzelne Hochpunkte wie in der Machbarkeitsstudie vorgesehen realisiert werden können und damit auch zusätzliche weitere Fläche generiert werden kann, ist im weiteren Projektverlauf zu klären.

Erschließung des Areals von der B14 und Entwicklung Cannstatter Straße (B14)

Die Haupteinschließung auf das AWS-Areal soll langfristig direkt als vollausgebaute signalisierte Ein- und Ausfahrt in alle Richtungen von der B14 aus erfolgen wie in der Machbarkeitsstudie umgesetzt wurde. Eine zusätzliche Ausfahrt auf die B14 (mit Rechtsabbiegergebot) vermeidet eine Sackgassenbildung im Areal. Die Standortentwicklung der AWS- Zentrale soll mit der bestehenden und der neuen B14 umsetzbar sein. Bis die Konzeption der Bundesstrasse B14 und damit zusammenhängende eventuelle Veränderungen der Verkehrsströme abgeschlossen ist, wird die AWS über eine Ein- und Ausfahrt mit Rechtsabbiegergebot an die B14 angeschlossen werden. Hierzu stehen erforderliche Untersuchungen als Grundlage für den Wettbewerb zeitnahe an. Die Zufahrten auf die Cannstatter Straße (B14) werden im weiteren Verlauf eng mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Verkehr abgestimmt.

Die Machbarkeitsstudie sieht eine Reduktion der B14 auf insgesamt vier Spuren entsprechend des Wettbewerbsergebnisses vor und ist gestalterisch auf diesen Endzustand ausgelegt. Jedoch ist im Falle des Erhaltens der B14 die Machbarkeitsstudie mit geringen Änderungen auch grundsätzlich umsetzbar.

Standortentwicklung unterlaufendem Betrieb, vorgezogene Neubau Bau 9

Der vorgezogene Neubau ersetzt das abgängige Garagengebäude Bau 9.

Er deckt nur akuten Bedarf der AWS ab. Zum Ersatzneubau wurde der Vorprojektbeschluss GRDRs 406/2022 gefasst. Wichtig war, dass das Ersatzgebäude die spätere Gesamtstandortentwicklung nicht beeinträchtigt, sondern sich vielmehr optimal in die Ge-

samtstandortentwicklung integrierten lässt und bei nicht Realisierung der Standortentwicklung trotzdem an optimaler Stelle für die AWS steht. Der vorgezogene Neubau war Teil der Machbarkeitsstudie von asp Architekten. Er soll mit den geplanten 5 Geschossen für die AWS im neuen Planrecht während der Standortentwicklung als Interim dienen, so dass eine Neustrukturierung des Standortes in einzelnen Bauabschnitten unterlaufendem Betrieb möglich wird.

Reitzensteinkanal und weitere Medien

Das AWS Grundstück wird vom öffentlichen Abwasserkanal Reitzenstein (Baujahr ca. 1872) entlang der B14 längs auf rd. 240 m durchquert. Zusätzlich verläuft ein von der Neckarstraße kommender öffentlicher Abwasserkanal quer durch das Grundstück und endet im Reitzensteinkanal. Im Rahmen des geplanten Neubaus "Entlastungskanal Nesenbach" mit geplanter Abwasserwärmenutzung in der B14 soll der Reitzensteinkanal und der weitere Abwasserkanal aus dem AWS-Gelände in öffentliche Flächen verlegt werden. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit der SES stattgefunden. Zur Untersuchung der erforderlichen Medienverlegung aus dem AWS-Grundstück sind weitere Grundlagenermittlungen erforderlich.

Baugrund

Das AWS-Areal befindet sich in der Heilschutzquellenkernzone 1. Der Baugrund ist nur mittels einer Baugrundverbesserung tragfähig. Im Jahr 2023 wurde nach der Machbarkeitsstudie eine erste geologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der max. möglichen Baugrundsohle ohne in das Grundwasser einzubinden für das gesamte Areal ermittelt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im westlichen Bereich des Grundstückes der Grundwasserstand höher ist als gedacht und somit voraussichtlich in diesem Bereich kein Untergeschoss platziert werden kann. Damit wird ein um rd. 6.000 m² zur Machbarkeitsstudie reduziertes Untergeschoss mit Tiefgarage, Lager und Technik voraussichtlich möglich.

Energiekonzept

Für das gesamte Areal wird im weiteren Planungsverlauf ein übergeordnetes Energiekonzept mit dem Amt für Umweltschutz entwickelt. Erste gemeinsame Überlegungen sind bereits erfolgt. Es soll im Rahmen weiterer Untersuchungen eine grundsätzliche Prüfung erfolgen, ob ein geringer Flächenanteil aus dem zusätzlichen Flächenpotential (externe Nutzung) für eine Energiezentrale im Rahmen der geplanten Abwasserwärme Entlastungskanal Nesenbach genutzt werden könnte.

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind derzeit noch nicht genau quantifizierbar. Sie werden im Rahmen des Vorprojektbeschlusses bewertet. Gemäß den städtischen Vorgaben (GRDRs 1493/2019) wird eine klimaneutrale Liegenschaft angestrebt und die Gebäude, analog zum Bestand, an die Fernwärme angeschlossen.

Die Gebäude am Standort sind derzeit für die Treibhausgasemission von rund 540 Tonnen CO₂-Äquivalent verantwortlich. Mit der von der EnBW anvisierten klimaneutralen Fernwärmeversorgung ab 2025 ist mit einem kompletten Entfall dieser Emissionen zu rechnen.

Entwicklung der notwendigen Planungsgrundlagen

Mit der anstehenden Betrieb- und Organisationsplanung (BO-Planung) wird das erweiterte Raumprogramm mit Funktionseinheiten hinsichtlich der optimierten Funktionsabläufe, Reserven, Betriebsabläufe, modernen Lagertechniken, Mobilitätskonzepten auch im Vergleich mit schon modernisierten Betriebsstandorten anderer Kommunen plausibilisiert und

bei Bedarf optimiert. Zudem wird die Machbarkeitsstudie von asp Architekten über die Betriebs- und Organisationsplanung hinsichtlich der funktionalen Betriebsabläufe geprüft und Optimierungsvorschläge unterbereitet. Das fortgeschriebene Raumprogramm und die Grundlage Machbarkeitsstudie sind Basis des geplanten Architektenwettbewerbs.

Für die geplante Durchführung des Architektenwettbewerbes sind weitere Untersuchungen erforderlich. Hierzu gehört u. a. ein vertieftes Verkehrsgutachten zur Untersuchungen der neuen Ein- und Ausfahrtsituation des AWS-Standortes auf die bestehende B14. Nicht weniger wichtig sind Untersuchungen hinsichtlich möglicher notwendiger Verlegungen vorhandener Leitungen im Erdreich sowie die bereits erwähnten Verlegungen der das Grundstück querenden Abwasserkanäle und sonstige Medien. Auch sind vertiefte Überlegungen bezüglich der künftigen Gründungssituation infolge des schlechten Baugrunds erforderlich.

Architektenwettbewerb

Auf der Grundlage des verifizierten Raumprogramms, der städtebaulichen Ziele und der Machbarkeitsstudie von asp-Architekten ist ein VgV-Verfahren mit integriertem Realisierungswettbewerb nach RPW für die Weiterentwicklung des AWS-Areals geplant. Für die Durchführung des VgV-Verfahrens mit integriertem Wettbewerb nach RPW, für die Fortschreibung des Raumprogramms wird im Frühjahr 2024 ein separater Vorprojektbeschluss erstellt werden.

Projektkosten

Für die Gesamtquartiersentwicklung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und auf Grundlage des AWS-Raumprogramms wurde von asp Architekten GmbH ein erster grober Kostenrahmen Stand Mai 2023 von rd. 360 Mio. EUR ermittelt. Die Kostenangabe ist ohne Prognose für zukünftige Baupreientwicklungen. Weitere Risiken für Baugrund und Aufwendungen für eventuell erforderliche Medienverlegungen sind aktuell nicht in den Gesamtkosten berücksichtigt.

Die Abfallwirtschaft Stuttgart ist bis auf weiteres Projektträger für die Gesamtmaßnahme.

Der wirtschaftliche Realisierungsumfang des Projektes und dessen Finanzierung durch die Stadt wird unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs der AWS und anderer städtischen Eigenbetriebe geprüft. Die Einbeziehung der SWSG und gegebenenfalls anderer Investoren wird ebenfalls geprüft. Hierzu berichtet der AWS vor dem Vorprojektbeschluss.

Termine

Es ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

Ermittlung Planungsgrundlagen für Architektenwettbewerb	2023/ 2024
Vorprojektbeschluss für Raumprogramm und zur Durchführung VGV-Verfahren mit integriertem Architektenwettbewerb	2024
Architektenwettbewerb	2025

Parallel hierzu wird das Amt für Stadtplanung und Wohnen den Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan im Herbst 2023 in den Gremien einbringen.

Für die Verfahrensdauer des neuen Bebauungsplans sind erfahrungsgemäß grob 4 Jahre anzusetzen. Der Satzungsbeschluss könnte damit frühestens Ende 2027 gefasst werden. Parallel hierzu sollte nach Vorlage des Vorprojektbeschlusses und nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses die Zeit bis zum Satzungsbeschluss für die weitere vertiefte Planung der Standortentwicklung genutzt werden, sodass 2028 der frühestmögliche Zeitpunkt zum Baubeginn des ersten Bauabschnittes der Standortentwicklung sein könnte. Für die Realisierung der Standortentwicklung AWS-Areal ist mit einer Bauzeit bei laufendem Betrieb mit rd.10 Jahren zu rechnen.