

Stuttgart, 12.07.2018

**Betriebshof Deckerstraße in S-Bad Cannstatt  
Umbau und Erweiterung  
- Baubeschluss  
- Mittelbewilligung für das Tiefbauamt  
- Vergabeermächtigung**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.07.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	18.07.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2018

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

**Beschlussantrag**

1. Dem Umbau und der Erweiterung des Betriebshofes Deckerstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt (Anlage 1) auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 2), und des vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlages (Anlage 4) mit aktuellen Gesamtkosten (ohne Einrichtung) in Höhe von 12.880.000 € wird zugestimmt.
2. Die Auszahlung von 12.880.000 € werden im Teilfinanzhaushalt des Tiefbauamts 660 beim Projekt 7.661058 - Betriebshof Deckerstraße, Ausz.Gr. 7871 - Hochbaumaßnahmen wie folgt gedeckt:  

Jahr 2018 und fr.	4.950.000 €
Jahr 2019	3.130.000 €
Jahr 2020	4.700.000 €
Jahr 2021	80.000 €
Jahr 2022	20.000 €
3. Die über den bisherigen Planansatz von 11.000.000 € hinaus erforderlichen Auszahlungen beim Projekt 7.661058 - Betriebshof Deckerstraße von 1.880.000 € sind als Vorbelastung im Doppelhaushalt 2020 / 2021 bereit zu stellen.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, innerhalb des vorgesehenen Kostenrahmens gemäß Ziffer 2 sämtliche für den Umbau und die Erweiterung des Betriebshofs Deckerstraße erforderlichen Planungs- und Bauleistungen ohne erneute Beschlussfassung in den Gremien zu beauftragen.

### **Kurzfassung der Begründung**

Die Betriebsstelle Deckerstraße wird bislang vom Tiefbauamt für die Baubetriebsstelle Bad Cannstatt mit Sozialräumen, Lagerflächen und Garagen genutzt. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt nutzt das Gelände als Lagerstelle für Schüttgut und als Gerätelager. Zusätzlich befinden sich eine Kantine mit Aufenthaltsraum und Sanitäranlagen für die Belegschaft und städt. Mitarbeiter im Außendienst in der Deckerstraße. Nach dem Neubau und der Umstrukturierung des Betriebes sollen zukünftig zusätzlich das Zentrale Baumpflegeteam und der Pflegebetrieb Mitte des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes aus dem SWR-Interim Villa Berg (ehemals Sickstraße) und aus der Gingenener Straße der Bereich der Parkscheinautomaten vom Sachgebiet Technisches Parkraummanagement und Zentrale Aufgaben des Tiefbauamtes sowie ein Lager für Fahrtreppen zur bestehenden Betriebshofnutzung integriert werden. Die Sozial- und Aufenthaltsräume und die Kantine werden im Neubau hergestellt. Das bisherige Betriebsgebäude wird zu Lager- und Werkstattflächen zurückgebaut. Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 799/2016) wurde am 14.03.2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik und am 15.03.2017 im Verwaltungsausschuss behandelt. Der Bezirksbeirat wurde am 22.02.2017 über das Vorhaben unterrichtet. Die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

### **Termine**

Unter der Voraussetzung einer rechtzeitigen Beschlussfassung im Juli 2018 können im direkten Anschluss Mitte August die Bauarbeiten beginnen. Die Inbetriebnahme des Neubauteiles mit Umzug der Betriebsstellen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes muss wegen der Abrissverpflichtung SWR-Gebäude Villa Berg im Dezember 2019 erfolgen. Die restlichen Umzüge der Betriebsstellen des Tiefbauamtes aus der Gingenener Straße sind nach Fertigstellung der Gesamtanlage im September 2020 vorgesehen.

### **Energiekonzept**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30% und genügt den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt (ausführliche Erläuterung s. Anlage 1).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Zusammenlegung der beiden Betriebshöfe ergibt sich eine komplett neue Struktur der Bewirtschaftung. Hierzu sind derzeit keinerlei Erfahrungswerte bekannt, so dass die künftigen Betriebskosten, wie beispielsweise Heizungs-, Strom-, Wasser- oder auch Reinigungskosten noch nicht beziffert werden können. Inwieweit sich Einsparungen durch den Wegfall bestehender Standorte (Gingenener Straße und Sickstraße) ergeben und mit dem zusätzlichen Budgetbedarf durch die größere Fläche, mit dem Aufwand für die Unterbringung von rd. 80 Mitarbeitern und mit den zusätzlichen Kosten für eine neue, technisch hochwertige Ausstattung aufgerechnet werden kann, ist noch völlig offen.

Es wird davon ausgegangen, dass bis spätestens zur Fertigstellung im Jahr 2020 der tatsächliche Bedarf für die laufenden Betriebskosten ermittelt werden kann und ein eventueller Mehrbedarf zum Doppelhaushalt 2022/23 geltend gemacht wird.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet. Der Bezirksbeirat wurde beteiligt.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Planverkleinerung
- 3: Baubeschreibung
- 4: Deckblatt Kostenermittlung
- 5: Energetisches Datenblatt

### **Allgemeines / Städtebau**

Die Betriebsstelle Deckerstraße wird bislang vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Lagerstelle und teilweise als Gerätelager genutzt. Das Tiefbauamt / Bauabteilung Neckar hat in der Baubetriebsstelle Bad Cannstatt Umkleide-, Sozial- und Büroräume mit einer kleinen Kantine.

Zusätzlich sollen Funktionen des Garten-Friedhofs und Forstamtes (Zentrales Baumpflegebetrieb und Pflegebetrieb Mitte) und des Tiefbauamtes (Bereich Parkscheinautomaten) in den Betriebshof integriert werden. Darüber hinaus sollen mit dem Neubau die Arbeitsstätte auf den aktuellen Stand der technischen Regeln angepasst werden und den Mitarbeitern einen attraktiven und zeitgemäßen Arbeitsplatz bieten. Die neuen Gebäude orientieren sich in der Höhe und Dimension an den Bestandsgebäuden entlang der Deckerstraße. Die Neubaugebäude sind 2-geschossig wobei lediglich an der südlichen Grundstücksecke ein 3-geschossiger Hochpunkt als Gegenüber zum Gebäude Taubenheimstraße 105 gebildet wird. Die Konzentration der Baumassen an den Rändern des Grundstücks erlaubt einen frei nutzbaren Hofraum unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bäume.

### **Baukonstruktion und Tragwerk**

Die tragenden und wesentlichen konstruktiven Teile des Neubaus werden in Stahlbeton ausgeführt, wobei überall wo einsetzbar Recyclingbeton verwendet wird. In weniger beanspruchten Fassadenflächen wird eine Gestaltung mit Holzlamellen vorgesehen. Das zweite Obergeschoss des Hauptgebäudes (BT1) wird in Holztafelbauweise hergestellt. Die baulichen Eingriffe am Altbau Deckerstraße 102, (BT B) werden so gering wie möglich gehalten. Entlang der Böschung zur alten Untertürkheimer Straße ist zur Kostensparnis eine aufgelöste Bohrpfehlwand zur Aufnahme des Erddrucks und um den Eingriff in die Böschungsvegetation zu minimieren notwendig. Die Bohrpfehlwand ist so am Lager und Garagengebäude (BT2) platziert, dass sie gleichzeitig als Rückwand des Gebäudes dient und auf eine zusätzliche Rückwand verzichtet werden kann. Die Hofflächen werden im Fahrbereich mit Asphaltoberfläche und im Bereich der Lagerflächen und Schüttgutboxen mit Betontragschicht ausgeführt. Teilbereiche sollen als Pflasterflächen in Eigenregie durch (Auszubildende) des Tiefbauamts ausgeführt werden.

### **Raumprogramm:**

Das Raumprogramm wird im Wesentlichen wie in GRDRs 799/2016 dargestellt realisiert. Die Verteilung der zu Verfügung stehenden Flächen wurde in enger Abstimmung mit den Ämtern entschieden. Die Arbeitsabläufe und die betrieblichen Gegebenheiten wurden mit dem Arbeitssicherheitstechnischen Dienst und dem Personalrat abgestimmt und auf die Belange der beschäftigten Mitarbeiter/innen hin optimiert.

### **Energiekonzept:**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30 % und genügt den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Die thermische Gebäudehülle des Betriebshofs wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz durch Raffstore-Lamellen geplant.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einem Gas-Brennwertkessel (130 kW) für eine Pumpen-Warmwasserheizung ausgestattet. Die Vor- und Rücklaufemperaturen des Heizwassers betragen  $T_V/T_R = 60^\circ\text{C}/40^\circ\text{C}$ . Die Warmwasserbereitung erfolgt über Frischwasserstationen.

Für die Bereiche Büroräume, Umkleide, Duschen, Mensa sowie der Küche und den innenliegenden Räumen sind mehrere zentrale Belüftungsgeräte mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmezahl  $> 0,75$ ) vorgesehen.

Auf dem Dach des Betriebsgebäudes wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 24 kWp errichtet. Zur Beleuchtung der Räume sind LED-Leuchten geplant. Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 5). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt."

### **Naturschutz / Artenschutz:**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde im Vorfeld der Baumaßnahme ein Ersatzhabitat hergestellt und die vorgefundenen geschützten Reptilien umgesiedelt. Die Baumbilanz wurde bereits in der Vorlage GR Drs 799/2016 dargestellt.

### **Barrierefreies Bauen:**

Der Betriebshof wurde so geplant, dass die Belange behinderter Menschen / Arbeitnehmer in Hinblick auf Sicherheit und Gesundheitsschutz berücksichtigt werden können. Eine Anpassung des Arbeitsplatzes auf die spezifischen Bedürfnisse behinderter Arbeitnehmer ist ohne größeren Aufwand möglich.

### **Kosten / Vergaben**

Die Kostenermittlung basiert auf den submittierten Angeboten der Gewerke:

Rohbau	mit einer Submissionssumme von	5.217.124,36 €	<(2.Bieter)
Heizung	mit einer Submissionssumme von	274.285,49 €	
Lüftung	mit einer Submissionssumme von	263.811,58 €	
Sanitär	mit einer Submissionssumme von	232.478,36 €	
Stark-und Schwachstrom	mit einer Submissionssumme von	731.461,94 €	
Aufzug	mit einer Submissionssumme von	131.933,99 €	
Summe		6.587.284,14 €	

Die Summe entspricht ca. 70 % der insgesamt zu vergebenden Bauleistungen.

Zur Kostensituation:

Das Submissionsergebnis spiegelt den derzeitigen guten Auftragsbestand im Baugewerbe wieder. Sämtliche Ausschreibungen wurden europaweit platziert, das anfängliche Interesse an den Unterlagen war zufriedenstellend (bis zu 9 Interessenten), die Rückläufe mit abgegebenen Angeboten waren hingegen mäßig. Bei den Gewerken Elektrotechnik und Raumlufttechnik gingen jeweils nur ein Angebot ein. Bei Sanitär und Aufzug 2 Angebote, beim Gewerk Rohbau 3 und bei der Heizung 4 Angebote.

Das Angebot „Rohbauarbeiten“ überschreitet das eingestellte Budget. Die Gründe hierfür liegen in außergewöhnlich hohen Entsorgungskosten für unbelasteten Erdaushub, was auf fehlendes Deponievolumen in der näheren Umgebung hindeutet. Darüber hinaus wurden bei weitergehenden Beprobungen kurz vor der Ausschreibung größere Mengen belastetes Aushubmaterial festgestellt (Z 1 bis DK II), welche bisher nicht in dieser Größen-

ordnung in der Kostenkalkulation erfasst war. Die bisher prognostizierte Baupreisentwicklung von 1 %/Jahr war zu gering. Die tatsächliche Baupreisentwicklung betrug laut statistischem Landesamt zwischen Februar 2017 und Februar 2018 4 %.

Die Mehrkosten begründen sich wie folgt:

- Baupreisentwicklung laut statistischem Bundesamt seit Vorprojektbeschluss (Grundlage der Kostenermittlung GRDRs 799/2016 Index 271,5 – August 2016) mit 5,6% + Prognose Mitte Bauzeit +ca. 739.400 €
- Entsorgung belastetes Erdreich +ca. 499.900 € lt. Angebot
- Baustelleneinrichtung Umsetzen in Abschnitten
- Höhere Abfuhrkosten Baugrubenaushub geschätzt + ca. 550.000 €

Von Seiten des Hochbauamtes wurden folgende Änderungen an den Planungen zur Kostenminderung veranlasst:

- Die notwendige Bohrpfahlwand wurde von einer tangierenden in eine aufgelöste Bohrpfahlwand abgeändert
- Die Bohrpfahlwand wurde so platziert, dass sie gleichzeitig als Rückwand für das Lagergebäude dient, die Außenwand des Lagers/Parkdecks konnte entfallen.
- Die technischen Einbauten im Hofbereich wurden in Absprache mit den Nutzerämtern vereinfacht.
- Die Elektro- und Förderanlagenausstattung wurde wo sinnvoll vereinfacht.
- Der Blitzschutz wurde vereinfacht

### **Abschnittweise Realisierung:**

Das bestehende Gebäude Deckerstraße 102 kann während der Neubaumaßnahme in Betrieb bleiben, so dass die bestehenden Sozialräume und die Kantine bis zum Umzug in den Neubau genutzt werden können. Nach dem Umzug werden die Nutzflächen des Altbaus als Lagerflächen und zur Werkstattnutzung umgebaut.

### **Termine**

Unter der Voraussetzung einer rechtzeitigen Beschlussfassung des Bauvorhabens im Juli 2018 ist ein Baubeginn Mitte August 2018 möglich. Die Fertigstellung des Neubauteils und der Umzug der Betriebsteile des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes ist Anfang Dezember 2019 vorgesehen (Verweis auf Abriss SWR-Interim). Der Umbau des Bestandbaus Deckerstraße 102 erfolgt direkt im Anschluss an den Umzug und ist mit der Fertigstellung des Hofes im September 2020 vorgesehen.

### **Personal- und Folgekosten**

Siehe Seite 2 „Finanzielle Auswirkungen“