

Stuttgart, 13.09.2018

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
Verlagerung der Betriebsstelle Türlestraße an die AWS-Standorte
Burgholzstraße 41 und Gingener Straße 23
- Fortgeschriebener Vorprojektbeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.09.2018
Bezirksbeirat Münster	Beratung	öffentlich	25.09.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	06.11.2018
Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung	öffentlich	07.11.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der AWS-Betriebsstellen Burgholzstraße 41 in Stuttgart Münster und Gingener Straße 23 in Stuttgart Wangen auf Grundlage der fortgeschriebenen Raumprogramme (Anlage 2), der Pläne der Architekten Birk, Heilmeier und Frenzel GmbH (Anlage 3) und der vom Hochbauamt geprüften qualifizierten Kostenschätzung (Anlage 4) mit Kosten für die Betriebsstelle Burgholzstraße in Höhe von 11,4 Mio. € und Kosten für die Betriebsstelle Gingener Straße in Höhe von 18,5 Mio. €, wird zugestimmt.
2. Der Gesamtaufwand beträgt 29,9 Mio. €. Im Wirtschaftsplan 2018/2019 des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft sind Mittel in Höhe von 20,15 Mio. € enthalten. Nicht verbrauchte Mittel werden in den darauffolgenden Doppelwirtschaftsplan übertragen. Die darüber hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 9,75 Mio. € werden in den Wirtschaftsplänen 2020/2021, 2022/2023 und ggf. 2024/2025 eingestellt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Teilabbruch bestehender Gebäudeteile des Betriebshofes Gingener Straße durchzuführen, um mit dem Neubau unmittelbar beginnen zu können.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die weitere Planung gemäß HOAI bis Leistungsphase 5 und Teile der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) wird zugestimmt.

5. Auf einen Projektbeschluss wird aufgrund der fortgeschrittenen Planung und der Eilbedürftigkeit der Baumaßnahme (siehe Begründung) verzichtet.

Kurzfassung der Begründung

Die Betriebsstelle Türlenstraße soll aufgegeben und die Fläche des Betriebshofes im Zuge der Neuordnung des Areals „Bürgerhospital“ für eine Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung entwickelt werden (siehe hierzu auch GRDRs 504/2016).

Mit der Verlagerung von Betriebsteilen des Tiefbauamtes (Bereich Parkscheinautomaten und Fahrtreppen) aus der Gingener Straße in den Neubau des Betriebshofes der Deckerstraße ergibt sich die Möglichkeit - durch Neubau beider Betriebshöfe - Betriebsabläufe zu optimieren und die Betriebseinrichtungen der Türlenstraße in der Burgholzstraße 41 und der Gingener Straße 23 abzubilden (siehe hierzu GRDRs 878/2017).

Gegenüber der in GRDRs 878/2017 vorgestellten Planung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Obermeyer sind weitergehende Erkenntnisse auf beiden Standorten gewonnen worden, welche eine Fortschreibung des Vorprojektbeschlusses notwendig machen.

Es ist vorgesehen, zum Baubeschluss die Projekte in separaten Vorlagen einzureichen.

Raumprogramm

Die ursprünglich der Machbarkeitsstudie zugrundeliegenden Raumprogramme orientierten sich am Bestand.

Gesetzliche Veränderungen, vornehmlich im Personal- und Umkleidebereich, sowie aktuelle Vorschriften sind zu berücksichtigen. Notwendige weitere betriebliche Flächen müssen auf den zukünftigen höheren Personalstand und dem erweiterten Aufgabengebiet angepasst werden (siehe Anlage 2).

Termine

Unter der Voraussetzung der Baubeschlussfassung Ende 2019 ist ein Baubeginn Anfang 2020 und eine Fertigstellung beider Maßnahmen bis Ende 2022 möglich.

Ein Teil des Standorts Türlenstraße soll auf das Areal der Feuerwache 5 im Bruno-Jacoby-Weg verlagert werden. Die Feuerwehr wird erst nach Errichtung ihres Ersatzstandortes den Standort zur Verfügung stellen, so dass der AWS mit seinen Baumaßnahmen beginnen kann. Mit dem Baubeginn der Entwicklungsmaßnahme Türlenstraße kann erst ab dem Jahr 2024 oder gar 2025 begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die beiden Projekte sind Mittel in Höhe von 29,9 Mio. € erforderlich. Der Mittelabfluss ist wie folgt vorgesehen:

Projekt	Wirtschaftsplan			Summen
	2018/2019	2020/2021	2022/2023	
Gingener Str.	4,0 Mio. €	8,0 Mio. €	6,5 Mio. €	18,5 Mio. €
Burgholzstr.	2,5 Mio. €	5,0 Mio. €	3,9 Mio. €	11,4 Mio. €
Gesamt	6,5 Mio. €	13,0 Mio. €	10,4 Mio. €	29,9 Mio. €

Die beiden Standorte in der Burgholz- und Gingener Straße werden ausschließlich durch den Betriebsbereich Abfallwirtschaft genutzt, so dass alle Kosten aus den investierten Mittel gebührenfähig sind.

Hieraus ergibt sich eine Gebührensteigerung – unter sonst gleichen Bedingungen - von ca. 5 % ab dem Jahr 2023 bei einer mittleren Abschreibungsdauer der Betriebsstellen von 20 Jahren. Darüber hinaus werden Mittel für bewegliches Anlagenvermögen in Höhe von voraussichtlich 0,5 Mio. € benötigt. Diese werden im Doppelwirtschaftsplan 2022/2023 eingestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Der örtliche Personalrat muss beteiligt werden.

Der Bezirksbeirat Münster muss erneut gehört werden, da es sich gegenüber der GRDRs 878/2017 um eine neue Beschlusslage (Neubau statt Umbau) handelt.

Der Bezirksbeirat Wangen muss nicht erneut gehört werden, da es sich hier nur um eine Kostensteigerung handelt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Technisches Referat

Eigenbetrieb AWS

Dirk Thürnau
Technischer Bürgermeister

Dr. Thomas Heß
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung, Teil A: Burgholzstraße, Teil B: Gingener Straße

Anlage 2: fortgeschr. Raumprogramme, Teil A: Burgholzstraße, Teil B: Gingener Straße

Anlage 3: Pläne, Teil A: Burgholzstraße, Teil B: Gingener Straße

Anlage 4: Kostenermittlung, Teil A: Burgholzstraße, Teil B: Gingener Straße

Ausführliche Begründung

Teil A: Erweiterung AWS-Standort Burgholzstraße 41

Im Vorprojektbeschluss vom Oktober 2017 wurde gemäß Machbarkeitsstudie von einem Erhalt des Betriebsgebäudes mit Fahrzeughalle und einer Neubauerweiterung beider Baukörper ausgegangen. Die fortgeschriebene Grobkostenschätzung des Büro Obermeyer aus dem Jahr 2014 betrug 7,3 Mio. €.

Im Verlauf der Vorplanung stellte sich heraus, dass eine Kernsanierung des Bestands aus dem Jahr 1977 mit Anbau weder wirtschaftlich, noch - unter Einhaltung der Raumprogramm Anforderungen - technisch umsetzbar ist.

Die vorliegende Neufassung des Vorprojektbeschlusses sieht als Realisierungskonzept eine Neubaulösung von Funktionsgebäude und Fahrzeughalle mit einer Kostenschätzung in Höhe von 11,4 Mio. € vor. In den Kosten sind 0,695 Mio. € für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung, in Höhe von 1% pro anno, bis mittlere Bauzeit enthalten.

Die Veränderung der Projektvoraussetzungen gegenüber dem Vorprojektbeschluss werden nachfolgend dargestellt:

Veränderte Situation

Erweiterung Raumprogrammflächen

Für den Gesamtbedarf nach Erweiterung des Standortes Burgholzstraße ging die Machbarkeitsstudie von 159 Mitarbeitern und 46 LKW aus. Aufgabenmehrungen wie Tätigkeiten beim kürzlich beschlossenen Vollservice Biotonne (GRDRs 798/2017, S. 2, Ziffer 4) hatten noch keine Berücksichtigung gefunden. Mittlerweile belaufen sich die Anforderungen des Raumprogramms auf 175 Mitarbeiter und 47 LKWs.

Gegenüber der Machbarkeitsstudie sind in der aktuellen Planung folgende Flächen mit abgebildet:

Anpassung Spindkonzept in Umkleiden aufgrund geänderter Arbeitsstättenverordnung	170 m ²
Notwendige Serviceflächen im Bereich der LKWs	30 m ²
Büroinfrastruktur (Drucker-, Server-, Archiv- und Lagerräume)	139 m ²
Lagerräume und Personal-Infrastruktur für Kantinenpersonal	89 m ²
Technikräume	98 m ²

In Summe ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von 526 m² Nutzfläche und Kosten in Höhe von 1,465 Mio. €.

Im vorliegenden Entwurf sind diese betriebsnotwendigen Flächen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden mögliche Reduzierungen von Raumprogrammflächen auf ein Minimum bereits vorgenommen. In mehreren Einsparungen haben neben Standardkonsolidierungen auch die Berücksichtigung übernahmefähiger Einrichtungen, wie beispielsweise Küchengeräte, stattgefunden. Weitere Einsparungen sind ohne funktionale Einschränkungen auf den Betrieb nicht möglich.

Bestandsgebäude

Im Verlauf der Vorentwurfsplanung konkretisierte sich das Bild des baulichen Zustands des Bestandsgebäudes. Das Gebäude aus dem Jahr 1977 weist bauliche, technische, funktionale und baurechtliche Mängel auf. Im Ergebnis der Vorplanung ist eine Kernsanierung unumgänglich. Diese war in der Kostenprognose zum bisherigen Vorprojektbeschluss nicht abgebildet. Hinzu kommen erhebliche baurechtliche Probleme bei einer Erweiterung durch einen Anbau. Für eine Sanierung der Bestandsgebäude würden anteilig Kosten in Höhe von 1,075 Mio. € für die Fahrzeughalle und 1,59 Mio. € für das Betriebsgebäude und seiner erdberührten Bauteile anfallen.

Die im Bestand vorhandenen Technikzentralen sind in ihrer Kapazität begrenzt und müssten für einen Anbau aufgerüstet bzw. erneuert werden. Für die Technik-Erweiterung im Bestand würden 0,67 Mio. € anfallen.

Würde man den - de facto nicht realisierbaren - Machbarkeitsstudien-Entwurf weiterverfolgen und dabei die im Verlauf der Vorplanung gewonnenen Erkenntnisse und erweiterten Anforderungen kostenmäßig berücksichtigen, ergäben sich Gesamtkosten in Höhe von mind. 12,1 Mio. €.

Vorprojektbeschluss	878/2017 Anbaulösung mit Sa- nierung Bestand	679/2018 Neubaulösung
	7.332.000 €	10.705.000 €
Vergrößerung Raumprogramm	1.465.000 €	enth.
Sanierung Fahrzeughalle	1.075.000 €	enth.
Sanierung Betriebsgebäude	1.590.000 €	enth.
Umrüstung Technik Bestand	670.000 €	enth.
Gesamtkosten	12.132.000 €	10.705.000 €
Baupreissteigerung 3%		321.000 €
Unvorhergesehenes 3,5 %		374.000 €
Gesamtkosten	12.132.000 €	11.400.000 €

Neubaulösung

Aufgrund der vorstehend genannten Erkenntnisse wurden im Rahmen der Vorplanung weitere mögliche Realisierungskonzepte untersucht. Die Neubaulösung mit 11,4 Mio. € Gesamtkosten weist einen Kostenvorteil von 0,7 Mio. € gegenüber der bestandserhaltenden Variante auf. **Damit erweist sich die Neubaulösung im Ergebnis als wirtschaftlichste Variante und zugleich als funktional beste Lösung.** Auch ermöglicht die Neubauvariante eine ggf. zukünftige weitere Entwicklung des Betriebshofgeländes. Sie bietet folgende weitere Vorteile:

- Kompakte Bauweise und hoher energetischer Standard beim Betriebsgebäude,
- geringere Betriebskosten als bei der Bestandslösung,
- Geschosshöhen, die den rechtlichen und betrieblichen Anforderungen gerecht werden,
- zeitgemäße LKW-Stellplatzgrößen,

- optimale Gebäudeanordnung auf dem Grundstück, dadurch künftige Erweiterungsmöglichkeit am Standort,
- keine wesentliche Nutzungseinschränkung während der Bauzeit des Betriebsgebäudes.
- Keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen (wie heute im Bestand) bspw. Schimmel
- Realisierbarkeit einer Dachbegrünung

Energiekonzept

Die geplanten Neubauten unterschreiten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung und genügen den städtischen Vorgaben des Energieerlasses bzw. der Energierichtlinie (Standardvariante). Zudem wird überprüft, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, um die Gebäude jeweils hinsichtlich der Energieversorgung klimaneutral zu betreiben (Variante Klimaneutralität).

Das energetische Konzept ist zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept zusammen mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Dachbegrünung

Die geplanten Flachdächer und bis 15° flach geneigte Dächer werden im üblichen Umfang mit einer extensiven Begrünung versehen.

Verkehrslärm

Für das Baugenehmigungsverfahren wird ein Schallprognosegutachten erstellt. Der Verkehrslärm der Zufahrtsstraße (Flurstück 627/9) zwischen dem AWS-Standort und der Burgholzstraße wird vollständig dem Anlagenlärm zugerechnet, weil es dort keine Vermischung mit dem übrigen, nicht anlagebedingten Verkehr gibt.

Bauablauf

- 1. BA** Neubau eines viergeschossigen Betriebsgebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze.
Weiternutzung des Bestandsgebäudes bis zur Fertigstellung des 1. BA.
- 2. BA** Vollständiger Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau einer eingeschossigen Fahrzeughalle in Leichtbauweise für den Durchfahrbetrieb (sogenanntes ‚Münchener Modell‘)

Kostenvergleich Baukostenindex (BKI)

Baudatenblatt vergleichbarer bundesdeutscher Bauten

Betriebsgebäude

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von **1.921 €/ m² BGF** und **530 €/ m³ BRI** liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI.

Fahrzeughalle

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von **793 €/ m² BGF** und **139 €/ m³ BRI** liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI.

Terminsituation

Baugenehmigung	Okt 2019
Baubeschluss	Dez 2019
Baubeginn	Feb 2020
Fertigstellung 1. + 2. BA	Nov 2022

Teil B: Abbruch und Neubau AWS-Standort Gingener Straße 23

Die Grobkostenschätzung zum Vorprojektbeschluss betrug 14,65 Mio. € auf Basis der Machbarkeitsstudie Büro Obermeyer.

Seit Erstellung der Machbarkeitsstudie und im Folgenden ergaben sich auch am Standort Gingener Straße Änderungen zum Raumprogramm und es liegen detailliertere Planungserkenntnisse vor. Demnach sind beispielsweise mehr Personal- und Lagerflächen durch die zwischenzeitlich erfolgte Einführung der Biotonne erforderlich.

Die vorliegende Planung endet mit einer qualifizierten Kostenschätzung des Architekturbüro Birk Heilmeyer und Frenzel, geprüft vom Hochbauamt, in Höhe von 18,5 Mio. €. In den Kosten sind 1,13 Mio. € für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung, in Höhe von 1% pro anno, bis mittlere Bauzeit enthalten.

Die Veränderungen gegenüber dem Vorprojektbeschluss werden nachfolgend dargestellt:

Erweitertes Raumprogramm

Die überarbeitete Flächenüberleitung vom 17.10.2014 (Auszug aus MBS Obermeyer) weist in mehreren Funktionsbereichen deutlich geringere Bedarfsflächen auf, als das Raumprogramm des AWS vom 01.12.2017 (Grundlage für aktuellen Vorentwurf).

Diese Mehrflächen in Höhe von 275 m² ergeben sich einerseits aus gesetzlichen Forderungen der Arbeitsstättenverordnung und andererseits aus Aufgabenmehrungen wie dem kürzlich beschlossenen „Vollservice Biotonne“ (GRDRs 798/2017, S. 2, Ziffer 4).

Dies führt zu zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. €.

Am 05.03.2018 wurden die aktuellen Planungskonzepte dem Bezirksbeirat vorgestellt. Die Parkierungen der AWS-Mitarbeiter entlang der Gingener Straße, verbunden mit entsprechendem Parksuchverkehr, stießen im Bezirksbeirat auf besonderen Widerstand. 32 Stellplätze der AWS-Mitarbeiter müssen nun innerhalb des Geländes nachgewiesen werden und führen zur Verdrängung von ca. 400 m² Lagerfläche. Diese für den AWS-Betrieb zwingend erforderliche Fläche konnte nur im Untergeschoss der Fahrzeughalle abgebildet werden.

Durch die Stellplatzverlegung in den Innenbereich des Betriebshofs ergaben sich infolge der ersatzweisen Unterbringung des Behälterlagers und der Werkstatt einschließlich Lastenaufzug Mehrkosten in Höhe von ca. 0,81 Mio. €.

Mehraufwand für Gründung und belastetes Aushubmaterial

Nach tiefergehenden Erkenntnissen durch den Baugrundgutachter muss davon ausgegangen werden, dass die Bodenqualität schlechter ist, als bisher angenommen, so dass für das Aushubmaterial keine Verwertung möglich ist und dieses deponiert werden muss. In die Kostenschätzung sind zusätzliche Ansätze für Entsorgung einschließlich Transport eingeflossen. Auch im Bereich Gründung sind höhere Qualitäten an die Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich.

Dies führt in Summe zu zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von ca. 0,68 Mio. €.

Umfangreichere Verlegung querender Grundstücksleitungen

Entgegen der Machbarkeitsstudie wurden im Zuge einer tiefer gehenden Planung zur Baufeldfreimachung alte Versorgungsleitungen (Abwasserkanal-, sowie Wasser-/Stromleitung) festgestellt. Im Bereich der Bauvorhaben müssen diese Leitungen um das Bau- feld herum verlegt werden. Die Kosten dafür waren in der Machbarkeitsstudie bisher nicht eingestellt. Von den Versorgern wurden uns Kosten für die Umverlegungen in Höhe von ca. 0,45 Mio. € angegeben.

Hofflächen

Im vergleichbaren Projekt Deckerstraße wurde durch die fortgeschrittenere Planung ein flächenbezogener Ansatz für befestigte Hofflächen von 250 €/m² brutto ermittelt. In der Machbarkeitsstudie Obermeyer wurden lediglich 143 €/m² brutto eingestellt. Da die Betriebshofflächen vergleichbare Nutzungen und damit auch gleiche Aufbauten erfordern, wurden die Kostenansätze der Deckerstraße übernommen. Die Kostendifferenz gegenüber der Machbarkeitsstudie beträgt ca. 1,11 Mio. €.

Vorprojektbeschluss 878/2017	14.650.000 €
abz. Gastankstelle	-1.130.000 €
Erweiterung Raumprogramm	800.000 €
Stellplatzverlegung in Innenbereich	810.000 €
Gründung / Aushub	680.000 €
Verlegung Grundstücksleitungen	450.000 €
<u>Kostenansatz Hofflächen</u>	<u>1.110.000 €</u>
Gesamtkosten	17.370.000 €
BPS 3 %	520.000 €
UV 3,5%	610.000 €
Vorprojektbeschluss 679/2018	18.500.000 €

Fahrzeugunterbringung nach „Münchener Modell“

Für den Betriebshof Gingener Straße wird das dreireihige Parksystem (40 Stellplätze) folgendermaßen organisiert:

Jedem einzelnen Müllfahrzeug ist zum Parken nach Arbeitsende, bzw. zum Parken während der Pause am Betriebshof, eine Parklinie fest zugeordnet. Am Betriebshof gibt es 13 solcher Linien mit jeweils 3 Positionen zum Abstellen der Müllfahrzeuge.

Die An- und Abfahrt erfolgt weiterhin über den Autohof und nicht über die Gingener Straße. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür (Dienstbarkeit) sind geschaffen.

Energiekonzept

Die geplanten Neubauten unterschreiten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung und genügen den städtischen Vorgaben des Energieerlasses bzw. der Energierichtlinie (Standardvariante). Zudem wird überprüft, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, um die Gebäude jeweils hinsichtlich der Energieversorgung klimaneutral zu betreiben (Variante Klimaneutralität).

Das energetische Konzept ist zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept zusammen mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Dachbegrünung

Die geplanten Flachdächer und bis 15° flach geneigte Dächer werden im üblichen Umfang mit einer extensiven Begrünung versehen.

Bauablauf

Zur Aufrechterhaltung des Betriebs von AWS und Tiefbauamt sieht der Bauablauf gemäß Rahmenterminplan 2 Bauabschnitte vor:

- 1. BA** Teilabbruch für den Neubau des Betriebsgebäudes mit Sozial-, Dusch- und Kantinenbereich an der südlichen Grundstücksgrenze.
Weiternutzung der Lager- und Werkstattgebäude inklusive Kantine an der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Fertigstellung des 1. BA
- 2. BA** Abbruch der Lager- und Werkstattgebäude inklusive Kantine an der östlichen Grundstücksgrenze. Neubau der Fahrzeughalle in Leichtbauweise für den Durchfahrbetrieb (sogenanntes ‚Münchner Modell‘) inklusive zweigeschossiger Unterbringung des AWS-Behälterlagers und der Behälterwerkstatt.

Kostenvergleich Baukostenindex (BKI)

Baudatenblatt vergleichbarer bundesdeutscher Bauten

Betriebsgebäude

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von **2.246 €/ m² BGF** und **576 €/ m³ BRI** liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI.

Fahrzeughalle

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von **1.026 €/ m² BGF** und **176 €/ m³ BRI** liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI.

Terminsituation

Baugenehmigung	Aug 2019
Baubeschluss	Nov 2019
Baubeginn	Jan 2020
Fertigstellung 1. + 2. BA	Mai 2022