

Stuttgart, 29.06.2023

Sanierung Betriebsstandort Logauweg -Vorprojektbeschluss-

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	04.07.2023
Bezirksbeirat Möhringen	Vorberatung	öffentlich	12.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.07.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2023

Beschlussantrag

1. Der weiteren Planung zur Sanierung des Betriebsstandortes Logauweg

nach der Machbarkeitsstudie (Anlage 1) der
OBERMEYER Gebäudeplanung GmbH & Co. KG vom 16.04.2021

der Groben Kostenschätzung des Hochbauamts (Anlage 2) vom 17.03.2023

mit einem Kostenstand (03/2023) in Höhe von brutto 18.201.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung 4.469.000 EUR

daraus resultierenden **voraussichtlichen Gesamtkosten**
bei Fertigstellung in Höhe von brutto **22.670.000 EUR**

wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Abwicklung eines VgV-Verfahrens, die anschließende Vergabe der Planungsaufträge sowie die Weiterplanung der Maßnahme bis einschließlich HOAI-Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) durchzuführen.
3. Die Aufwendungen für Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) betragen 1.630.000 EUR. Diese werden im Teilfinanzhaushalt 670 Garten-, Friedhofs- und Forstamt beim Projekt 7.671801 Betriebsstelle Logauweg Sanierung, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen, wie folgt gedeckt:

2023	100.000 EUR
2024	1.020.000 EUR
2025	510.000 EUR

Die weiteren Planungs- und Umsetzungsmittel werden zur Projektbeschlussvorlage konkretisiert und gemäß der Darstellung im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen voraussichtlich zum Doppelhaushalt 2026/2027 neu angemeldet.

Begründung

1. Ausgangslage

Der Betriebsstandort Stadtgärtnerei im Fasanenhof am Logauweg ist neben dem Standort Maybachstraße 3 der bedeutendste Standort des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes (GFF). Auf das Entwicklungspotential des Betriebsstandortes Fasanenhof wurde bereits mehrfach hingewiesen (GRDRs. 205/2013; GRDRs 217/2015). In 2019 wurden die Entwicklungspotentiale des Standorts Logauweg untersucht. Die Zwischenergebnisse wurden in der GRDRs 573/2019 dargestellt.

Die Gebäude, die Glashäuser und die technische Infrastruktur sind mittlerweile 59 Jahre alt und in großen Teilen dringendst sanierungsbedürftig. Momentan ist der Betriebsstandort Fasanenhof Sitz der Pflanzenproduktion der Stadtgärtnerei, des gärtnerischen Pflegebetriebs „Filder“, der Binderei sowie der Ausbildungsstelle der Fachrichtung Zierpflanzenbau. Vor dem Hintergrund neuer Anforderungen an den Ausbildungsbetrieb und der Betriebsorganisation der Grünflächen und der Baumkontrolle und Baumpflege hat das GFF die Entwicklungs- und Umbaumöglichkeiten des Standorts „Fasanenhof“ in einer Machbarkeitsstudie geprüft. Darin wurden die baurechtlichen Voraussetzungen aufgearbeitet, der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz begutachtet und der überschlägige Flächenbedarf für die vorgesehenen Veränderungen erhoben.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass sich die Flächenanforderungen zur Unterbringung von fünf Betriebsteilen des GFF in den vorhandenen Flächen und Gebäuden sehr gut realisieren lässt. In Anbetracht der umfangreichen Nutzungspotentiale und Synergieeffekte, handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine technisch gut realisierbare und wirtschaftlich vorteilhafte Investition.

Wirtschaftliche Sinnhaftigkeit

In der Stadtgärtnerei am Logauweg sind Gebäude, Glashäuser und technische Infrastruktur 59 Jahre alt und sanierungsbedürftig. Derzeit ist dort der Sitz der Pflanzenproduktion, des gärtnerischen Pflegebetriebs „Filder“, der Binderei sowie der Ausbildungsstelle für Zierpflanzenbau. Die Entwicklungs- und Umbaumöglichkeiten am Logauweg sind in einer Machbarkeitsstudie geprüft worden. Darüber hinaus ist die Fläche samt Gebäude im Logauweg sehr geeignet, zukünftig auch als Ausbildungszentrum genutzt zu werden. Nach dem Umbau mit Sanierung sollen neben den erwähnten Bereichen noch die Ausbildungsstelle: Gärtner*in und das Team „Filder“ des Zentralen Baumteams untergebracht werden. Zukünftig erfolgt zentralisiert am Logauweg auch die Ausbildung des Forstbetriebs.

Mit der Entwicklung zum neuen Ausbildungszentrum des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes kann sich die Landeshauptstadt als attraktiver Arbeitgeber präsentieren und dringend benötigte eigene Nachwuchskräfte gewinnen

Folgende Betriebsteile sollen nach einem Umbau am Betriebsstandort Fasanenhof untergebracht werden:

1. Pflanzenproduktion der Stadtgärtnerei und Binderei
2. Gärtnerischer Pflegebetrieb „Filder“
3. Ausbildungsstelle: Gärtner*in Fachrichtung Zierpflanzenbau

4. Ausbildungsstelle: Gärtner*in Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau
(bisher am Standort in der Maybachstraße)
5. Team „Filder“ des Zentralen Baumteams
(bisher am Standort in der Deckerstraße)
6. Ausbildungsstelle: Forst

Die Kollegen*innen des zentralen Baumteams rücken näher an ihre Einsatzorte in den Filderbezirken. Eine deutliche Reduzierung der Fahrzeiten für Kontroll- und Pflegemaßnahmen ist damit möglich.

Die energetische Sanierung der Bestandsgebäude, sowie der Einsatz von Photovoltaik zur Stromgewinnung, erspart mittelfristig Betriebskosten und verbindet somit ökologische und ökonomische Vorteile.

Das Sanierungskonzept vom 16.04.2021 liegt dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt vor und beinhaltet folgende Ergebnisse:

2. Ergebnisse des Sanierungskonzeptes

Sozialgebäude (Gebäude A, Baujahr 1963)

Im Sozialgebäude sind derzeit Umkleiden, die Kantine für die Beschäftigten des Betriebsstandortes „Fasanenhof“ und der AWS sowie die Hausmeisterwohnung untergebracht. Die die Kantine nutzenden Mitarbeiter der AWS fahren diese mit Abfallsammelfahrzeugen an, die zukünftig ausschließlich auf dem Bereich der Stadtgärtnerei abgestellt werden sollen.

Die Ausführung der Umkleide- und Sanitärbereiche entspricht nicht mehr dem heutigen Standard der und der Arbeitsstättenrichtlinie. Für eine weitere Nutzung sind deshalb umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Nutzungsart des Gebäudes bleibt bei einer Sanierung in der dargestellten Form erhalten. Installation einer Photovoltaik-Anlage ist grundsätzlich möglich. Allerdings kann dies aus statischen Gründen auf der aktuellen Bausubstanz nicht erfolgen.

Verwaltungsgebäude (Gebäude C; Baujahr 1963)

Das derzeitige Verwaltungsgebäude muss grundlegend saniert und umgebaut werden. Hier sollen zukünftig die Aufenthaltsräume aller fünf Betriebsteile konzentriert werden. Das Gebäude in seiner heutigen Form und mit seiner momentanen Raumaufteilung ist derzeit nicht optimal genutzt und korrespondiert nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept. Im Zuge des Umbaus sind die Heizung, Lüftungs- und Elektroanlagen, Fassaden, Dach und Sanitärräume zu sanieren und auf den aktuellen Stand der Technik und der Arbeitsstättenrichtlinie zu bringen. Durch die Sanierung werden dann auch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung mit dem Gebäude erfüllt und annähern sich an das Niveau eines Neubaus an. Die Installation eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes ist aus statischen Gründen erst nach dem Umbau möglich.

Gebäude D und E (Baujahr 1963)

In den Gebäuden D und E sind im avisierten Nutzungskonzept Lager und Werkstätten vorgesehen. Hier sind aufgrund der Nutzungsänderung lediglich punktuelle Sanierungsmaßnahmen bei Elektrik und Lüftung sowie Rückbaumaßnahmen notwendig.

Gewächshäuser (Baujahr 1963)

Die Gewächshäuser sind aufgrund ihres Alters (59 Jahre) zwingend sanierungsbedürftig. Die Stadtgärtnerei ist für die Produktion der Pflanzen für die städtischen Grünanlagen zuständig. Die Produktion von eigenen Pflanzen hat sich seit den 1960er Jahren bewährt. Die Zahl der Gewächshäuser kann durch geringfügige Anpassung in der Pflanzenproduktion reduziert wer-

den. Die frei werdenden Flächen werden für die Ausbildungsstelle Gärtner*in Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau verwendet. Die restlichen Gewächshäuser, die zur Pflanzenproduktion und zu Umschlag zugekaufter Ware weiterhin benötigt werden, werden, je nach Zustand des Bauwerks, entweder saniert oder abgerissen und nach heutigen Standards wiederaufgebaut. Mit dieser Vorgehensweise wird sowohl der Pflanzenbedarf für Prüfungsbeete für die Ausbildungsstelle Gärtner*in Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau und Zierpflanzenbau erfüllt, als auch die Produktion der Pflanzen der Stadtgärtnerei für die Stuttgarter Grünflächen nach heutigen energetischen Standards gesichert.

Bauübergreifende Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände

Die derzeitige Hof- und Wegeflächen sind vor dem Hintergrund des Baujahres (1963) sanierungsbedürftig. Aufgrund der baulichen Veränderungen an den Gebäuden und auf dem Gelände ergeben sich Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und die Dimensionierung der Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär).

Die Wärmeversorgung der Gebäude und der Gewächshäuser sollen vollständig auf klimaneutrale Energiequellen umgestellt werden. D.h. die Gaskessel zur Abdeckung der Spitzenlast werden rückgebaut und durch Wärmepumpen mit Nutzung von Geothermie oder durch eine andere erneuerbare Wärmequelle ersetzt. Der bestehende Holz hackschnitzelkessel wird ggf. ertüchtigt und weiterverwendet.

Das Wärmeversorgungsnetz vom Kesselhaus zu den Gebäuden soll erneuert werden. Es bestehen im Zuge der Wärmeleitplanung im Amt für Umweltschutz Überlegungen, ein Wärmenetz für den Fasanenhof aufzubauen. Das Gelände des Garten-, Friedhofs-, und Forstamts erscheint lukrativ für eine Energiezentrale, zur Nutzung der Erdwärmepotenziale und als Wärmeabnehmer. Eine Abstimmung der beteiligten Ämter wird zeitnah vom Amt für Umweltschutz angestoßen.

Die sanitären Anlagen und die Warmwasserbereitung sollen modernisiert und ertüchtigt werden. Anzustreben sind dezentrale Frischwasserstationen, um eine maximale Energieeffizienz zu gewährleisten.

Ebenso soll die technische Nutzung von Oberflächenwasser geprüft und ggf. umgesetzt werden. Die bauliche Anlage einer Zisterne ist bereits in Prüfung. Eine Reduktion von Trinkwasser bei den Gießvorgängen kann damit umgesetzt werden.

Aus diesem Grund ist ein ganzheitliches Sanierungskonzept für diese technischen Anlagen erforderlich, welches sowohl die baulichen Änderungen berücksichtigt, als auch den anlagentechnischen Brandschutz beinhaltet. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt befindet sich hier bereits mit dem Amt für Umweltschutz in Kontakt.

Vor allem im Hinblick auf eine Ausstattung der Gebäude A und C mit Photovoltaik-Anlagen, muss die bestehende elektrische Infrastruktur auf dem gesamten Gelände saniert bzw. erweitert werden. Die bestehende elektrische Infrastruktur ist für die Errichtung von zwei Photovoltaik-Anlagen und 13 E-Ladestationen nicht ausgelegt. So muss zum Beispiel zur Pufferung, der durch die Photovoltaik-Anlage eingespeisten, aber nicht direkt verbrauchten Energie, ein elektrischer Energiespeicher aufgebaut werden.

Für die Einrichtung der 13 E-Ladestationen für städtische Dienstfahrzeuge und den damit verbundenen erhöhten Leistungsbedarf ist die Gelände-Erschließung mit Mittelspannung zwingend erforderlich.

Des Weiteren bietet das Gelände erhebliches Potenzial zur Nutzung von PV. Dieses soll größtmöglich ausgeschöpft werden. Zu prüfen sind insbesondere die Dachflächen von Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, Gewächshaus sowie auf Freiflächen. Darüber hinaus wird eine vollflächige Umrüstung auf LED-Beleuchtung sowie eine energetische Sanierung der elektrischen Systeme, Geräte und Verbraucher vorgenommen.

Netzersatzanlage (Notstromaggregat)

Die seitherige Netzersatzanlage ist wie die Heizungsanlage ebenfalls 59 Jahre alt und dringendst sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Notfallplanung als auch um Geschäftskritische Prozesse sicherzustellen, sichern Netzersatzanlagen den Betrieb. Der kritische Bereich liegt bei der Stadtgärtnerei am Fasanenhof im Winterhalbjahr bei den Gewächshäusern und der zugehörigen notwendigen Heizungsanlage. Insbesondere an Frosttagen sind Kulturen und Pflanzen im Wert von über 100.000 EUR gegen ein Erfrieren zu schützen. Somit werden bei einem Stromausfall die relevanten Gewächshäuser sowie die Gebäude B und C einschl. der Heizungsanlage mittels einer Netzersatzanlage (Notstromaggregat) mit Strom versorgt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Die Mittel wurden zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet. Die Beschaffung erfolgt unabhängig der Gesamtanierung des Betriebsstandortes Logauweg.

Interimsmaßnahmen während der Bauzeit

Um den Betriebsablauf während der Bauzeit aufrecht zu erhalten, muss die Unterbringung der Mitarbeiter*innen sichergestellt sein. Hierfür werden Container zur Unterbringung auf dem Gelände aufgestellt.

Fördermöglichkeiten (vorläufig)

Externe Fördermöglichkeiten für die Maßnahmen am Logauweg sind bei der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). Die absolute Fördersumme ist abhängig von der Investitionssumme. Die hierfür notwendigen Angaben bzgl. Kosten liegen jedoch erst nach Ende der Ausschreibungsphase vor.

Vor diesem Hintergrund können zum jetzigen Planungsstand keine belastbaren Aussagen über die absolute Fördersumme machen.

Die Fördermittel werden vom Amt für Umweltschutz berechnet und beantragt.

Anstehende Maßnahmen:

Für den weiteren Betrieb und Entwicklung der Stadtgärtnerei stehen größere Sanierungs-, Neu- und Ersatzbaumaßnahmen an, die noch im Jahr 2023 planerisch begonnen werden sollen. Voraussichtlicher Baubeginn erfolgt Mitte 2026. Für die Bauzeit sind teilweise Interimsbauten vorgesehen.



1. Gebäude A – Sozialgebäude (Umkleiden, Kantine, Hausmeisterwohnung)
Auf Grund des Gebäudezustands und der Entwicklungsperspektive ist der Rückbau des Erdgeschosses mit anschließendem Neubau auf dem vorhandenen Untergeschoss vorgesehen. Die Kubatur des Erdgeschosses bleibt bei effizienterer Grundrissgestaltung gleich. Erstellt werden soll ein eingeschossiger Flachdachbau mit Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage sowie eine teilweise begrünte Fassade.
Für die angedachte Bauzeit wird ein Interimsbau (Containerbauweise) erstellt.
2. Gebäude C - Verwaltung, Binderei, Produktionsbetrieb, Ausbildung
Der Gebäudezustand lässt eine umfassende Grundsanierungs- und Umbaumaßnahme zu. Hierbei werden die Räume neu angeordnet. Die Gebäudetechnik wird erneuert und das komplette Gebäude gedämmt. Der Flachdachbau erhält eine Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage sowie eine teilweise begrünte Fassade.
3. Gebäude D - Heizung, Produktionsbetrieb, Pflegebetrieb Filder, Baumpflegeteam
Die Grundstruktur des Gebäudes bleibt erhalten. Die Grundrisse werden entsprechend der Entwicklungsstudie neu angeordnet und optimiert. Die Gebäudetechnik wird erneuert und ergänzt. Die Betonfassade wird saniert und erhält einen Anstrich. Die Fensterfassade wird renoviert. Eine energetische Sanierung ist auf Grund der Nutzung nicht nötig und nicht vorgesehen. Das Dach wird überarbeitet und nach statischer Überprüfung mit einer Begrünung oder PV-Anlage versehen.
4. Gebäude E - Pflegebetrieb Filder, Produktionsbetrieb, Baumpflegeteam
Die Grundstruktur des Gebäudes bleibt erhalten. Das 2014 sanierte Dach muss ggf. überarbeitet und begrünt werden, parallel ist noch zu prüfen ob eine PV-Anlage installiert werden kann. Die Grundrisse werden entsprechend der Entwicklungsstudie neu angeordnet und optimiert. Die sanitären Anlagen und Büroräume entfallen und werden zu Lagerfläche und Stellplätze. Das Gebäude ist ohne Aufenthaltsräume und wird nicht beheizt, weshalb auf eine energetische Sanierung verzichtet werden kann.
5. Gewächshäuser 10.7 Gewächshäuser Ost 1-19 –Produktionsbetrieb, Ausbildung GALA
Die Gewächshäuser sind in einem Zustand welcher nicht mehr den aktuellen Stand der Technik widerspiegeln, auf Grund der Unwirtschaftlichkeit sowie des zu hohen Aufwands bei unbefriedigendem Endzustand ist eine Sanierung aller Gebäude hier nicht vorgesehen.
 - Gewächshäuser 1 + 2 Hier ist eine Sanierung angedacht
 - Gewächshäuser 3 – 10: Hier ist ersatzloser Abbruch vorgesehen.
Umnutzung der Fläche für Ausbildung GALA
 - Gewächshäuser 11 – 18: Hier ist der Abbruch und Ersatzneubau geplant.
6. Gewächshäuser 10.8 Gewächshäuser West 20-22 –Produktionsbetrieb
Die Gewächshäuser 20-22 sind in einem baulichen Zustand welcher die energetische Sanierung zulässt. Die technische Ausstattung wird komplett erneuert.
7. Carports und E-Ladestationen/ Gebäudeübergreifende Maßnahmen
Die Fahrwege und Stellplätze werden erneuert und erhalten eine neue Asphaltdeckschicht. Teile der Stellplätze sollen überdacht werden und erhalten Ladestationen für E-Autos. Durch den erhöhten Energiebedarf ist ein Ausbau des Netzanschluss Elektro vorzunehmen.
8. 10.9 Interimsmaßnahmen Bauzeit
Während der Um- und Neubaumaßnahmen müssen die Gebäude A, C und D durch einen Interimsbau ersetzt werden. Dies geschieht mittels der Stellung von Containern in welchen die Nutzungen der genannten Gebäude vorübergehend untergebracht werden.

Klimarelevanz

Die Maßnahme bewirkt eine Abnahme von ca. 130 Tonnen CO²-Emissionen pro Jahr.

Die Anmerkungen des Referats SWU zu Stadtklima und Lufthygiene werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Sanierung des Betriebsstandorts Logauweg bei Fertigstellung belaufen sich auf insgesamt 22.670.000 EUR brutto. Zum DHH 2022/2023 wurden Planungs- und Umsetzungsmittel im THH 670 Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Projekt 7.671801 Betriebsstelle Logauweg Sanierung, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wie folgt bereitgestellt:

2023 und früher	10.174.000 EUR
2024	1.032.000 EUR
2025	3.097.000 EUR

Seit der Anmeldung zum DHH 2022/2023 sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 3.898.000 EUR eingetreten. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 4.469.000 EUR prognostiziert.

Die Aufwendungen für Planungsleistungen bis einschließlich HOAI-Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) betragen 1.630.000 EUR. Diese werden im Teilfinanzhaushalt 670 Garten-, Friedhofs- und Forstamt beim Projekt 7.671801 Betriebsstelle Logauweg Sanierung, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wie folgt gedeckt:

2023 und früher	100.000 EUR
2024	1.020.000 EUR
2025	510.000 EUR

Finanzierungsmittel für die Planungsleistungen sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der oben dargestellte voraussichtliche Mittelabfluss weicht von den bisherigen Ansätzen im Investitionsprogramm ab. Eine Anpassung der Jahresraten für die Planungsleistungen lt. vorgenannter Darstellung erfolgt mit der nächsten Fortschreibung zum DHH 2024/2025. Die zum Jahresabschluss 2023 vorhandenen Restmittel werden nicht als Ermächtigungsübertragung angemeldet. Die weiteren Planungs- und Umsetzungsmittel werden zur Projektbeschlussvorlage konkretisiert und auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung voraussichtlich zum DHH 2026/2027 angemeldet.

Die Beschaffung eines Notstromaggregats für den Betriebsstandort Logauweg erfolgt unabhängig von der Gesamtsanierung des Betriebsstandortes Logauweg. Der dafür prognostizierte Mittelbedarf in Höhe von 1.000.000 EUR wird zum DHH 2024/2025 angemeldet.

Termine

Vorprojektbeschluss	Mitte 2023
VgV-Verfahren	Mitte 2023
Planungsbeginn	Ende 2023
Projektbeschluss	Mitte 2025
Baubeschluss/Baubeginn	Mitte 2026
Baufertigstellung	Mitte 2028

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB
AKR
SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen
Kostenermittlung
Machbarkeitsstudie mit Kosten

<Anlagen>