

Stuttgart, 20.05.2022

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (AWS) Neubau AWS Betriebsgebäude Deponie Einöd in Stuttgart-Hedelfingen - Projektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	31.05.2022 01.06.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Genehmigungsplanung vom 03.11.2021 von SCD Architekten Ingenieure GmbH, Niederlassung Zeeb Architekten und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 18.11. 2021

mit Gesamtkosten in Höhe von 3.025.000 EUR brutto

wird zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure zur Weiterplanung mit den Leistungsphasen 5, 6 und Teilen der Leistungsphase 7 HOAI zu beauftragen.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Interimscontainer und deren technische Infrastruktur zu voraussichtlichen Kosten von ca. 215.000 EUR brutto als vorgezogene Maßnahme vor dem Baubeschluss betriebsbereit herzustellen.
4. Der Finanzierung des Projekts in Höhe von 3.025.000 EUR über Mittel aus dem Liquiditätsplan einschl. Finanzplanung des Wirtschaftsplans der AWS unter Kostenstelle 428200 wird zugestimmt.

Begründung

Ausgangslage

Die Entwicklung der Deponie Einöd geht bis auf das Jahr 1930 zurück, als damit begonnen wurde, im oberen Bereich der Einödklinge Abfälle abzulagern. Das Abfallwirtschaftskonzept sah 1973 vor, den Standort als Ausfalldeponie (bei Ausfall der Abfallverbrennungsanlage) und zur Ablagerung von nicht brennbaren Abfällen zu nutzen und in eine geordnete Deponie zu überführen. Nach Erhalt des Planfeststellungsbeschlusses im Jahr 1978 wurde hierzu zwischen 1980 und 1982 der Auffüllabschnitt I mit der kompletten Infrastruktur erstellt. Aufgrund abfallrechtlicher Vorgaben (Ablagerungsverbot von Hausmüll) wurde die Deponie Einöd 1998 in eine Mineralstoffdeponie überführt und seither zur Ablagerung von mineralischen Abfällen genutzt. Die aktive Restlaufzeit der Deponie beträgt noch ca. 20 Jahre. Danach schließt sich eine Stilllegungs- und Nachsorgephase für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren an, in welcher nach den gesetzlichen Vorgaben alle baulichen Maßnahmen zum Abschluss der Deponie umgesetzt (Oberflächenabdichtung, Rekultivierung, Sanierung Anlagentechnik) und anschließend in der Nachsorgephase alle technischen Einrichtungen (Entgasungsanlage, Sickerwasserfassung und -ableitung, Grundwassermessstellen etc.) überwacht und betreut werden müssen. Für den Betrieb der Deponie und die anschließende Nachsorgephase ist ein hierzu geeignetes Betriebsgebäude erforderlich.

Das im Jahr 1981 errichtete und 1992 erweiterte Bestandsgebäude ist wegen Feuchteschäden mit Schimmelbildungen im Innenraum dringend sanierungsbedürftig. Zusätzlich ist aufgrund von geänderten betrieblichen Abläufen in den letzten Jahren weiterer Raumbedarf entstanden.

Eine im Jahr 2017 vom Architekturbüro ASS durchgeführte Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der schwierigen Erweiterbarkeit des Bestandsgebäudes und der Umsetzung der Maßnahmen bei laufendem Betrieb, der Abriss und Neubau des Betriebsgebäudes, trotz geringer Mehrkosten gegenüber einer Sanierung mit Ausbau, die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

Dies war auch Grundlage des am 16.12.2020 herbeigeführten Vorprojektbeschlusses (GRDRs 481/2020) mit dem ein Neubau des Betriebsgebäudes beschlossen wurde.

Entwurfskonzept

Mit dem vorliegenden Entwurf von ZEEB Architekten konnte der Entwurf der Machbarkeitsstudie weiterentwickelt und optimiert werden.

Die zuvor als optionale Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Räume geplante Dachterrasse im OG wurden aufgrund der höheren Wirtschaftlichkeit und des nunmehr als sicher geltenden Mehrbedarfs aufgegeben, um die zusätzlichen Räume sofort zu realisieren.

Somit ergibt sich auf der Grundfläche des Bestandsgebäudes ein kompakter Baukörper mit allen wesentlichen Funktionsbereichen des Deponiebetriebs im Erdgeschoss, welche mit der AWS auf deren interne Abläufe hin optimiert wurden. Im Obergeschoss des zweistöckigen Gebäudes befinden sich neben dem Besprechungsraum und dem Archiv nun ausreichend Büroarbeitsplätze für den steigenden Bedarf der AWS. Gleichzeitig wurde bei der Planung der Haustechnik auf eine möglichst hohe Flexibilität bezüglich eventueller späterer Änderungen der inneren Abläufe und Nutzungen des Gebäudes geachtet.

Bei der Konzeption der Interimsunterbringung entstand eine auf das Wesentliche reduzierte Lösung, die gleichzeitig die Aufrechterhaltung aller notwendigen Funktionen während der Errichtung des Neubaus ermöglicht. Realisiert wird das Interimsgebäude mittels vorkonfektionierten Mietcontainern.

Die Interimsunterbringung soll als vorgezogene Maßnahme errichtet werden, damit nach dem Baubeschluss unmittelbar mit dem Abbruch und der Umsetzung der Hauptmaßnahme begonnen werden kann.

Konstruktion

Der Neubau ist als reine Holzkonstruktion geplant.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 62 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 40 %. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDRs 1493/2019) werden eingehalten.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden ein außenliegender Sonnenschutz, Nachtlüftung und eine Dachbegrünung vorgesehen.

Für die Beheizung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant. Die Wärmeübergabe im Gebäude erfolgt durch Fußbodenheizung.

Teilbereiche des Gebäudes sind, wo notwendig, mit maschinellen Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung versehen. Die Wärmerückgewinnungsgrade betragen 80 % und besser und entsprechen somit der Energierichtlinie.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage in den Bereichen der extensiven Begrünung mit einer Nennleistung von ca. 10 kWp errichtet.

Das Konzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz (36-5) abgestimmt.

Planungsrecht und Artenschutz

Der Standort des geplanten Gebäudes liegt im Außenbereich und wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Waldfläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für diesen Bereich nicht vorgesehen. Erfolgt die Baugenehmigung ohne Änderung des Planungsrechts bestehen keine Einwände.

Der Neubau entspricht in Grundfläche und Nutzungsart außerdem dem Bestand, weshalb entsprechend der Machbarkeitsstudie bereits vom Baurechtsamt die Genehmigungsfähigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit in Aussicht gestellt wurde. Aktuelle Vorabstimmungen von ZEEB Architekten mit dem Baurechtsamt bestärken diese Einschätzung.

Der Artenschutz wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die vorherrschende Situation erfordert keine besonderen Maßnahmen.

Vorhandene Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten und während des Bauvorhabens geschützt werden. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sollten sie nach Fertigstellung des Bauvorhabens ersetzt werden. Der Freiraum soll möglichst begrünt, befestigte Flächen möglichst offenporig gestaltet werden. Dachbegrünung, Photovoltaik und Fassadenbegrünung ist möglichst zu integrieren.

Kosten

Entsprechend der zum Abschluss der Entwurfsplanung von ZEEB Architekten und den Fachplanern erstellten Kostenberechnung vom 18.11.2021 entstehen Gesamtkosten in Höhe von 3.025.000 EUR brutto inkl. jährlicher Baupreissteigerung bis zur mittleren Bauzeit 07/2023. Gegenüber der zum Vorprojektbeschluss (GRDrs 481/2020) erstellten groben Kostenannahme mit 2.479.000 EUR brutto, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 546.000 EUR brutto.

Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen in der Entscheidung, die optionale Erweiterung des Obergeschosses sofort umzusetzen und in deutlich höheren Baupreissteigerungen wie im Vorprojektbeschluss angenommen.

Die Mehrkosten lassen sich wie folgt aufgliedern:

- Erweiterung OG 295.000 EUR

Anstelle der bisher im OG geplanten Terrasse mit ca. 45m² werden die Flächen ins Gebäude integriert und für weitere Arbeitsplätze genutzt.

- Baupreissteigerung (05/2020 - 11/2021 + Prognose bis 07/2023) 251.000 EUR

Auf Grund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise, insbesondere bei Holz, lag die Kostensteigerung mit 12,4 % nur von 05/2020 bis 11/2021 deutlich über den in der Prognose im Vorprojektbeschluss angenommenen 2,5 % pro Jahr. Die Mehrkosten infolge der Baupreissteigerungen gliedern sich in die bereits eingetretenen Kostensteigerungen bis 11/2021 in Höhe von 130.000 EUR und die mit 2,5 % prognostizierten Kostensteigerungen bis zur mittleren Bauzeit 07/2023 in Höhe von 121.000 EUR.

Im Wirtschaftsplan der AWS sind für das Projekt derzeit Mittel von insgesamt 3.270.000 EUR vorgesehen, wodurch sich gegenüber den berechneten Gesamtkosten von 3.025.000 EUR eine Reserve von 245.000 EUR ergibt. Da davon ausgegangen werden muss, dass die tatsächliche Baupreissteigerung in den nächsten Jahren die prognostizierten 2,5% ebenfalls deutlich übersteigen wird, soll diese Reserve in der Kostenplanung beibehalten werden.

Vorbereitende Maßnahmen

Bevor mit dem Bau des neuen Betriebsgebäudes begonnen werden kann, müssen die Funktion des Wiegemeisterbüros sowie Sozial- und Sanitärräume mittels Umzug in geeignete Mietcontainer gewährleistet werden, um den Betrieb der Deponie Einöd aufrechterhalten zu können. Erst dann kann das Bestandsgebäude abgebrochen werden.

Um die Unterbrechung des Deponiebetriebs so kurz wie möglich zu halten, wird versucht, den Umzug der notwendigen Technik vom Bestandsgebäude in das Interim in die Sommerpause der Deponie zu legen. Dafür müssen die entsprechenden Maßnahmen wie das Stellen der Container sowie die Beschaffung und Inbetriebnahme der notwendigen Technik als vorgezogene Maßnahmen vor dem Baubeschluss erfolgen.

Termine

Einreichen Baugesuch	16.12 2021
Beginn vorgezogene Maßnahmen	Juni 2022
Planung/Ausschreibung 60 % Kontingent	Oktober 2022
Baubeschluss	Februar 2023
Baubeginn	Februar 2023
Fertigstellung und Inbetriebnahme	1. Quartal 2024

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten des Vorhabens Neubau AWS Betriebsgebäude der Deponie Einöd in Höhe von brutto 3.025.000 EUR werden wie folgt finanziert:

Die Gesamtbaukosten des Projekts sind über Mittel aus dem Liquiditätsplan einschl. Finanzplanung des Wirtschaftsplans der AWS unter Kostenstelle 428200 gedeckt.

Hier stehen mit 3.270.000 EUR ausreichend Mittel zur Verfügung.

Es besteht damit eine Reserve von 245.000 EUR für weitere etwaige Kostensteigerungen und Unwägbarkeiten.

In der Anlagenplanung bereits verbuchte Mittel:

2021	144.148 EUR
------	-------------

Mittel im Wirtschaftsplan 2022/2023 für Bau- und Nebenkosten der Deponie Einöd:

2022	350.000 EUR
2023	2.000.000 EUR

Die restlichen Mittel in Höhe von 776.000 EUR werden über den Wirtschaftsplan 2024/2025 finanziert.

Gegebenenfalls werden nicht verbrauchte Mittel in das jeweils nächste Haushaltsjahr übertragen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Grundrisse und Ansichten
- Anlage 3 - Kostendeckblatt
- Anlage 4 - Energetisches Datenblatt

<Anlagen>