

Stuttgart, 15.03.2019

Tiefbauamt Stuttgart (66)
Neubau Betriebshof Vaihingen, Robert-Koch-Straße 89

Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung | öffentlich | 19.03.2019 |
| Bezirksbeirat Vaihingen | Beratung | öffentlich | 09.04.2019 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 07.05.2019 |
| Verwaltungsausschuss | Beschlussfassung | öffentlich | 08.05.2019 |

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Vorentwurf des Betriebshofes Vaihingen in der Robert-Koch-Straße 89 auf Grundlage
 - der Pläne des Büros Zeeb Architekten GmbH, Stuttgart (Anlage 1) vom 01.02.2019
 - der vom Hochbauamt geprüften qualifizierten Kostenschätzung (Anlage 2) vom 04.02.2019

-mit den Kosten für den Neubau in Höhe von **2,644 Mio. €**

-mit den Kosten für die notwendige Sanierung der teerhaltigen Abdichtung des bestehenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens, Revisionsschächte und Zugangsbauwerk in Höhe von **0,811 Mio. €**

mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Summe brutto **3,455 Mio. €**

wird zugestimmt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses GR Drs 468/2017 die weitere Planung gemäß HOAI bis Leistungsphase 5 und Teilen von 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) wird zugestimmt.
3. Die zu erwartenden Ein- und Auszahlungen sind in den Doppelhaushaltsplan 2020/2021 und die Aufwendungen in den Wirtschaftsplan der SES 2020/2021 aufzunehmen. Die für Beschlussziffer 2 im Jahr 2019 erforderlichen Planungskosten werden innerhalb des Teilfinanzhaushalts 660 - Tiefbauamt vorfinanziert.
4. Auf einen Projektbeschluss wird aufgrund der Eilbedürftigkeit der Baumaßnahme (siehe Begründung) und mit Verweis auf Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau („Routineprojekt“) verzichtet.

Begründung

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hatte bereits am 19.12.2017 den Aufstellungsbeschluss GR Drs 468/2017 (Neufassung) für den Bebauungsplanung Robert-Koch-Straße 89 (Vai 286) zum Neubauvorhaben Betriebshof Vaihingen erwirkt. In diesem wurde festgelegt, dass das Planungsrecht für das Grundstück Robert-Koch-Straße 89 in Vaihingen (Flst. 986) geändert werden muss, um dort einen Neubau des Betriebshofes Vaihingen für das Tiefbauamt realisieren zu können. Der Neubau wird notwendig, weil auf dem Grundstück des jetzigen Betriebshofs in der Liebknechtstraße 47 das Verwaltungsgebäude der Allianz errichtet werden soll.

Der Bebauungsplan Vai 286 in der Robert Koch-Straße 89 soll für den Grundstücksbereich eine Nutzung als sonstiges Sondergebiet festsetzen. In dieser Grundstücksfläche wird der Neubau des Betriebshofes geplant.

Direkt unter der bestehenden Asphaltfläche auf dem Grundstück Robert Koch-Straße 89 befindet sich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Stuttgart. Das Grundstück war bis Mitte 2018 durch eine Autowaschanlage belegt, die mittlerweile rückgebaut wurde. Die teerhaltige Abdichtung des Regenüberlaufbeckens besteht seit 1967. Die Abdichtung ist 52 Jahre alt. Sinnhafterweise wird diese vor Errichtung des Betriebshofes angegangen. Sie ist komplett zurückzubauen, zu entsorgen und wiederaufzubauen. In diesem Kontext müssen u.a. auch vier Revisionsschächte und das Zugangsbauwerk des Regenüberlaufbeckens saniert werden.

Der Vorentwurf sieht auf dem Grundstück in der Robert-Koch-Straße 89 zwei eingeschossige Gebäude vor.

Am Nordrand des Grundstücks soll das Garagen- und Lagergebäude errichtet werden, dessen Rückwand auf der Außenwand des Regenüberlaufbeckens steht. Dieses Gebäude nimmt vier Fahrzeuge des Tiefbauamtes sowie Materiallager und Werkstatt auf.

Das eingeschossige Betriebsgebäude liegt südlich des Regenüberlaufbeckens. Es bietet Platz für Mitarbeiter des Tiefbauamtes und die dafür notwendigen Sozial- und Wäscheräume.

Beide Gebäude werden in Holzbauweise errichtet und mit einer Holzfassade bekleidet. Auf dem Hof werden ein überdachtes Materiallager, ein LKW-Waschplatz sowie die notwendigen KFZ- Stellplätze angeordnet.

Schallschutz

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde für das Grundstück Robert-Koch-Straße 89 ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens ist im Vorentwurf berücksichtigt. Die schalltechnischen Belange sind durch die Anordnung der Baukörper als zwei Gebäuderiegel an der Nord- und Südgrenze des Betriebshofes erfüllt.

Zukünftig werden im Tageszeitraum die Anforderungen der TA Lärm an allen schutzwürdigen Gebäuden im Umfeld eingehalten.

Die Nutzung während der Nacht beschränkt sich auf wenige Notfalleinsätze im Jahr, wobei diesbezüglich die Vorgaben der TA Lärm ebenfalls eingehalten werden.

Energiekonzept / Dachbegrünung

Der geplante Neubau des Betriebsgebäudes unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %. Im Sinne der Vorbildfunktion der Stadt wird überprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Gebäude hinsichtlich der Energieversorgung klimaneutral zu betreiben.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Zusätzliche Auflasten auf dem Dach des Garagengebäudes sind wegen des darunterliegenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens mit dessen eingeschränkter Lastreserve nicht möglich. Das Betriebsgebäude erhält eine Dachbegrünung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach mit einseitig schräg aufgeständerten Solarpaneelen in einem Mindestabstand von 30 cm zur Oberkante Substratauflage.

Das energetische Datenblatt wird dem Baubeschluss beigelegt. Das Energiekonzept wird mit dem Amt für Umweltschutz noch abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Eine erste Grobkostenannahme im Jahr 2017 musste kurzfristig und überschlägig erfolgen und ergab 2,407 Mio. € Projektkosten ohne Einrichtung.

Die auf Grundlage des, im Nachgang vom Architekturbüro Zeeb erarbeiteten, Vorentwurfs ermittelte und vom Hochbauamt geprüfte Kostenschätzung beläuft sich auf 3,455 Mio. € brutto.

Die Mehrkosten von 1,048 Mio. € begründen sich wie folgt:

- Sanierung der 52 Jahre alten teerhaltigen Abdichtung des Regenüberlaufbeckens, der Revisionsschächte und Zugangsbauwerks. Diese Sanierungsmaßnahmen wären ohnehin erforderlich geworden und sind deshalb nicht dem Ersatzbauvorhaben zuzurechnen. Die Kosten trägt SES als Eigentümerin des Regenüberlaufbeckens.

ca. + 0,811 Mio. € brutto

- Fortgeschriebener Planungsstand und Berücksichtigung der Baupreissteigerung bei Neubauvorhaben

ca. + 0,189 Mio. € brutto

- Ausstattung

ca. + 0,048 Mio. € brutto

Daraus ergeben sich Gesamtkosten in

ca. 3,455 Mio. € brutto

Die Gesamtkosten des Projekts in Höhe von 3,455 Mio. € werden zu einem Anteil von 2,407 Mio. € aus Einzahlungen der Allianz Deutschland für die Kostenbeteiligung am Neubau der Baubetriebsstelle finanziert, die jedoch voraussichtlich erst nach Übergabe des Grundstücks Liebknechtstraße 4 an die Allianz bei der LHS eingenommen werden.

Den Kostenanteil für den Abbruch und die Entsorgung der schadhafte Abdichtung und des vorhandenen Belags trägt die Stadtentwässerung Stuttgart (SES). Der Mittelbedarf von 811.000 € brutto wird im Wirtschaftsplan 2019 der SES im Erfolgsplan bei der Instandhaltung, Kontonummer 54711 finanziert.

Das Neubauprojekt wird mit Gesamtkosten von 2,644 Mio. € (ohne den Finanzierungsanteil von SES mit 811.000 €) als Vorbelastung des Tiefbauamts zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet. Der nach Abzug der Einzahlungen noch verbleibende Finanzierungsanteil von 237.000 € ist darin enthalten. Aktivierungsfähige Eigenleistungen des Tiefbauamts fallen nicht an.

Die für Beschlussziffer 2 im Jahr 2019 erforderlichen Planungskosten werden innerhalb des Teilfinanzhaushalts 660 - Tiefbauamt kassenmäßig vorfinanziert werden.

Die Allianz trägt einen Kostenanteil in Höhe von 2,407 Mio. € brutto. Hierzu wird eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung mit der Allianz geschlossen.

Der Mittelabfluss ist wie folgt vorgesehen:

| | |
|-------|--------------|
| 2018: | 50.000 € |
| 2019: | 525.000 € |
| 2020: | 2,530 Mio. € |
| 2021: | 350.000 € |

Kostenvergleich Baukostenindex (BKI)

Baudatenblatt vergleichbarer bundesdeutscher Bauten

Betriebsgebäude (Öffentliche Bereitschaftsdienste nach BKI 2018)

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von 1.560 €/ m² BGF und 335 €/ m³ BRI liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI

Garagen- und Lagergebäude (Lagergebäude ohne Mischnutzung nach BKI 2018)

Die spezifischen Projektkosten in Höhe von 750 €/ m² BGF und 135 €/ m³ BRI liegen im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte des BKI.

Termine

Die Baumaßnahme Neubau Betriebshof Vaihingen soll aufgrund der Notwendigkeit der Freimachung des alten Betriebshofgeländes in der Liebknechtstraße 47 für den Neubau der Allianz baldmöglich erfolgen.

Es ist vorgesehen, den Bauantrag so einzureichen, dass er direkt nach vorliegender Plan- reife genehmigt werden kann. Für die Baugenehmigung ist die Planreife des Bauungsplans (Vai 286) erforderlich.

Vorbehaltlich der vorgenannten Planreife sind folgende Termine vorgesehen:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Baugenehmigung | Sommer 2019 |
| Baubeschluss | Spätherbst 2019 |
| Baubeginn | Winter 2019 |
| Baufertigstellung | Ende 2020 |

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Pläne Vorentwurf

Anlage 2 - Kostenermittlung

<Anlagen>