

Stuttgart, 22.09.2021

Sanierung Betriebsstandort Fasanenhof

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	05.10.2021

Bericht

Sanierung Betriebsstandort Fasanenhof

1. Ausgangssituation

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). Bereits in 2019 wurden die Entwicklungspotentiale des Standorts Logauweg untersucht; die Zwischenergebnisse waren vielversprechend und wurden bereits in der GRDrs 573/2019) näher erläutert.

Allerdings sind die Gebäude, die Glashäuser und die technische Infrastruktur mittlerweile 58 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. In der Machbarkeitsstudie wurden die baurechtlichen Voraussetzungen aufgearbeitet, der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz begutachtet und der überschlägige Flächenbedarf für die vorgesehenen Veränderungen erhoben.

Als Fazit bescheinigt der beauftragte Gutachter, 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.

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)

Die Kolleg*innen des zentralen Baumteams rücken näher an Ihre Einsatzorte in den Filderbezirken und reduzieren dadurch die Fahrzeiten für Kontroll- und Pflegemaßnahmen deutlich.

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

Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes und die Erhebung der Baukosten wurden im Doppelhaushalt 2021/22 Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung gestellt (GRDRs 573/2019). Dieses Sanierungskonzept liegt vor und kann wie folgt zusammengefasst werden:

2. Ergebnisse des Sanierungskonzeptes

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

Sozialgebäude (Gebäude A, Baujahr 1963)

Im Sozialgebäude sind Umkleiden, die Kantine für die Beschäftigten des Betriebsstandortes „Fasanenhof“ und der AWS sowie eine Hausmeisterwohnung untergebracht. Die Ausführung der Umkleide- und Sanitärbereiche entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und der Arbeitsstättenrichtlinie. Für eine längerfristige Nutzung sind umfassende Sanierungsmaßnahmen bzw. ein Neubau erforderlich. Die Nutzungsart des Gebäudes bleibt bei einer Sanierung bzw. eines Neubaus in der dargestellten Form erhalten. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage ist in beiden Varianten möglich. Eine Installation auf der aktuellen Bausubstanz ist aus statischen Gründen nicht möglich.

Verwaltungsgebäude (Gebäude C; Baujahr 1963)

Das derzeitige Verwaltungsgebäude muss tiefgreifend saniert und umgebaut werden. Hier sollen zukünftig die Aufenthaltsräume aller fünf Betriebsteile konzentriert werden. Das Gebäude in seiner heutigen Form und mit seiner Raumaufteilung ist nicht optimal genutzt, das geplante Nutzungskonzept ist mit der heutigen Raumaufteilung nicht möglich. Im Zuge des Umbaus müssen Heizung, Lüftungs- und Elektroanlagen, Fassaden, Dach und Sanitärräume saniert und auf den aktuellen Stand der Technik und der Arbeitsstättenrichtlinie gebracht werden. Mit dem Umbau werden dann auch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung mit dem Gebäude erfüllt und annähernd das Niveau eines Neubaus erreicht. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes ist nach einem Umbau möglich. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der aktuellen Bausubstanz ist aus statischen Gründen nicht 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 (58 Jahre!) zwingend sanierungsbedürftig. Die Stadtgärtnerei ist für die Produktion der Pflanzen (Wechselflor) für die städtischen Grünanlagen zuständig. Die Produktion von eigenen Pflanzen hat sich seit den 1960er Jahren von ca. 800.000 Stück/Jahr auf momentan ca. 500.000 Stück/Jahr reduziert. Teilweise werden Pflanzen bereits jetzt zugekauft. Somit kann die Zahl der Gewächshäuser für die Pflanzenproduktion reduziert werden. Die frei werdenden Flächen werden für die Ausbildungsstelle Gärtner*in Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau verwendet. Die restlichen Gewächshäuser, die zur Pflanzenproduktion und zum Umschlag zugekaufter Ware weiterhin benötigt werden, werden, je nach Zustand des Bauwerks, entweder saniert oder abgerissen und nach heutigen Standards wieder aufgebaut. Mit dieser Vorgehensweise wird sowohl der Platzbedarf 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 derzeitigen 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). Aus diesem Grund ist ein ganzheitliches Sanierungskonzept für diese technischen Anlagen notwendig, welches sowohl die baulichen Änderungen berücksichtigt, als auch den anlagentechnischen Brandschutz beinhaltet.

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-Anlage und 13 E-Ladestationen nicht ausgelegt. So muss zum Beispiel zur Pufferung, der durch die Photovoltaik-Anlagen 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.

Interimsmaßnahmen während der Bauzeit

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

3. Zeitschiene

Die dargestellten Baumaßnahmen stehen untereinander im Zusammenhang, eine auf die verfügbaren finanziellen Mittel angepasste zeitlich gestaffelte Ausführung ist mit entsprechender Planung möglich. So können entsprechend der bewilligten, finanziellen Mittel die Baumaßnahmen in verschiedenen Bauabschnitten gebündelt werden.

Folgende Aufteilung der Bauabschnitte wird vorgeschlagen:

Bauabschnitt 1 (Doppelhaushalt 2022/23)

Sanierung Verwaltungsgebäude (Gebäude C)

Sanierung Gebäude D und E

Bauübergreifende Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände

Gewächshäuser

Interimslösung Gebäude C

Bauabschnitt 2 (Doppelhaushalt 2024/25)

Sanierung oder Neubau Sozialgebäude (Gebäude A)

Interimslösung Gebäude A

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen
Übersicht Gebäude Betriebsstandort Fasanenhof

<Anlagen>