

Stuttgart, 12.07.2022

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
Abbruch des alten „Garagengebäude Bau 9“ und Neubau eines
Betriebsgebäudes in der AWS-Zentrale in der Heinrich-Baumann-Straße
4
-Vorprojektbeschluss**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	19.07.2022
Bezirksbeirat Ost	Vorberatung	öffentlich	20.07.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	26.07.2022
Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Abbruch des alten „Garagengebäude Bau 9“ und dem Neubau eines Betriebsgebäudes mit LKW Stellplätzen, Lagerflächen, Werkstatt, Büros, Umkleide- und Waschbereiche an selber Stelle, auf der Grundlage der von asp Architekten GmbH erstellten Machbarkeitsstudie Teil 2 vom 31.05.2022 (Anhang 1) und der von asp Architekten GmbH ermittelten und vom Hochbauamt geprüften groben Kostenermittlung vom 09.05.22 (Anhang 3) mit Kosten in Höhe von brutto ca. 21,5 Mio. € wird als Grundlage für die Weiterplanung zugestimmt.
2. Dem Raumprogramm vom 09.05.2022 (Anhang 2) für den Neubau von Bau 9 auf dem AWS-Areal, in der Heinrich-Baumann-Straße 4 in Stuttgart wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die erforderlichen Planer, soweit notwendig über ein VgV-Verfahren zu ermitteln und mit der Planung gemäß HOAI bis Leistungsphase 4 zu beauftragen.
4. Es wird zugestimmt, dass der im Wirtschaftsplan 2022/2023 enthaltene Neubau "Bau 4" nicht realisiert wird und stattdessen die Mittel in Höhe von 8,5 Mio. € für den Neubau "Bau 9" verwendet werden. Hierfür noch fehlende Mittel werden in den Folgewirtschaftsplänen nachgemeldet.

5. Das Hochbauamt wird beauftragt, die Entwicklung des AWS am Standort Stöckach, im Hinblick auf die neuen Stadtentwicklungen in S-Rosenstein und S-Ost zu prüfen und einen notwendigen Zeit- und Prozessplan zu erstellen.

Begründung

Notwendigkeit des Bauvorhabens

Das eingeschossige Bestandsgebäude Bau 9 auf dem AWS-Areal, mit einer BGF von ca. 4.200 m² wurde im Jahr 1940 errichtet und 1963 umgebaut. Im Erdgeschoss sind Garagen für Winterdienstfahrzeuge, Lagerflächen und eine Werkstatt untergebracht. In Teilflächen befindet sich im Untergeschoss ein Luftschutzbunker, der als Archiv genutzt wird. Das Gebäude ist insgesamt in einem sehr desolaten baulichen Zustand. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht möglich.

Das bestehende Gebäude und der Luftschutzbunker soll somit rückgebaut werden, um an gleicher Stelle einen Neubau mit einer BGF von ca. 6.500 m² zu errichten.

Insgesamt besteht für die in der AWS-Zentrale beschäftigten Mitarbeiter ein eklatantes räumliches Defizit an Verwaltungsbereichen für ca. 40 Mitarbeiter und ein Defizit an Umkleide- und Waschbereichen für ca. 70 Mitarbeiter, welche allen geltenden arbeitsrechtlichen und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen.

Um die vorhandenen räumliche Defizite zeitnah auszugleichen, soll in dem Neubau neben den LKW Stellplätzen für Winterdienstfahrzeuge, Werkstätten, Lagerflächen im Unter- und Erdgeschoss, ein Verwaltungsbereich und ein Wasch-/ Umkleidebereich mit allen erforderlichen Nebenräumen in den Obergeschossen geschaffen werden.

Die Machbarkeitsstudie Teil 2 zum Neubau von asp Architekten GmbH weist nach, dass das Raumprogramm realisiert werden kann.

Neubau unter laufendem Betrieb

Für die Dauer der Bauzeit ist ein Ersatzquartier für die sich im Erdgeschoss und Untergeschoss befindende Nutzung erforderlich. Hierfür muss noch eine organisatorische Lösung gefunden werden, welche zu einem späteren Zeitpunkt dargestellt wird.

Machbarkeitsstudie zur Gesamtstandortentwicklung

Das AWS-Areal an der Heinrich-Baumann-Straße ist insgesamt baulich in sehr schlechten Zustand und die Grundstücksfläche ist suboptimal genutzt. Die Erneuerung eines einzelnen Baukörpers dient nicht der grundsätzlichen verbesserten Auslastung des Areals. Aus diesem Grund ist das Büro asp mit der Erstellung einer zweistufigen Machbarkeitsstudie (Teil 1 und Teil 2) beauftragt worden. Diese Studie soll zum einen das Entwicklungspotential des Standortes Heinrich-Baumann-Straße aufzeigen und gleichzeitig durch den Ersatz eines Bestandsgebäudes den dringend benötigten Platz an Büroflächen und Sozialbereichen schaffen. Es wurde besonders darauf geachtet, dass der vorgesehene Neubau der möglichen Entwicklung des Areals nicht im Weg steht und an der geplanten Stelle richtig und wichtig ist, falls die Gesamtentwicklung nicht realisiert wird. In Anhang 4 ist das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie in Form eines Lageplans dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die o. g. Forderungen an die Machbarkeitsstudie erfüllt sind. Gleichzeitig wurden die bestehenden Planungen in der näheren Umgebung (Sanierungsgebiet Stöckach, Rahmenplan B14, Rahmenplan Stöckach) planerisch berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde herausgearbeitet, dass die vorgesehene Erneuerung des Gebäudes 4 nicht zielführend ist und stattdessen Bau 9 erneuert werden soll. Es wurde besonders darauf geachtet, dass der geplante Neubau Bau 9 ohne Änderung des Bebauungsplans nach geltendem Baurecht erstellt und an ein künftiges Baurecht (wie es zur Neuarrondierung des Geländes erforderlich wird) problemlos angepasst/aufgestockt werden kann.

Die stadtplanerischen Ziele zum Areal umfassen folgende Überlegungen:

Die Zufahrt auf das AWS-Areal soll an die B14 verlegt werden, um eine Umnutzung der damit freiwerdenden Fläche des Heinrich-Baumann-Platzes als öffentliche Grünfläche für die Jugend zu ermöglichen.

Die gesamte Erdgeschosszone soll attraktiv gestaltet und zur Umgebung geöffnet werden. Im Weiteren soll geprüft werden, ob eine Transparenz hergestellt werden kann und ob an weiteren Stellen ergänzende attraktive Flächen analog der Seite zum Heinrich-Baumann-Platz integriert werden können. Die obere Ebene der Sockelzone sollte idealerweise von allen vier Seiten leicht zugänglich sein und mit Grün- und Aufenthaltsflächen gestaltet werden. Eine zusätzliche Verbindung im Außenraum (Treppenanlage) vom Schulhof des Zeppelin Gymnasiums auf das zukünftige Sockelgeschoss des Gesamtareals wird als sinnvoll und wünschenswert erachtet.

Bestandsbäume sollen erhalten, bzw. als Ausgleichspflanzung berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren zu klären ist die bauliche Höhe, die aufgrund der Kaltluftsituation idealerweise auf +/- 20 m begrenzt werden soll, dadurch jedoch eine geringere Nachverdichtung des Areals bedingt.

Die Machbarkeitsstudie Teil 1 zur Gesamtstandortentwicklung und die Machbarkeitsstudie Teil 2 zum Neubau eines Betriebsgebäudes von asp Architekten GmbH zeigen auf, dass der geplante Neubau spätere städtebauliche Entwicklungen des Gesamtareals nicht beeinträchtigt, sondern sich in die Gesamtkonzeption integrieren lässt. Wird die Machbarkeitsstudie umgesetzt, stellt der Neubau des Betriebsgebäudes den ersten Schritt der Gesamtkonzeption dar. Wird die Machbarkeitsstudie nicht umgesetzt, ist der Neubau an dieser Stelle in der vorgeschlagenen Konzeption für den Betrieb des AWS in der richtigen Größe an der richtigen Stelle.

Die Machbarkeitsstudie Teil 1 zur Standortentwicklung des gesamten AWS-Areals in der Heinrich-Baumann-Straße 4 von asp Architekten GmbH, wird vom Amt für Stadtplanung und Wohnen und dem AWS/Hochbauamt parallel zum Vorprojektbeschluss als eigener Tagesordnungspunkt vorgestellt.

Die baurechtliche Situation

Der geplante Ersatzneubau für das Bestandgebäude soll im geltenden Baurecht (Baustaffel 3) errichtet werden. Um die Machbarkeitsstudie jedoch umzusetzen, muss neues Planrecht geschaffen werden. Der Ersatzneubau kann dann auf der Grundlage des neuen Planrechts, um die dann zulässigen weiteren Geschosse aufgestockt werden.

Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm für den Neubau des Betriebsgebäudes (Anhang 2) bildet den dringenden Bedarf an zusätzlichen Büroflächen für 40 Mitarbeiter der zentralen Verwaltung der AWS und Umkleiden/ Waschbereiche für 70 Mitarbeiter der Betriebsstelle Mitte der AWS neben den zu ersetzenden Garagen, Lager- und Werkstattnutzung des bestehenden abgängigen Bestandgebäudes ab.

Dieses Raumprogramm ist in der Machbarkeitsstudie Teil 2 des Neubaus des Betriebsgebäudes abgebildet.

Schallschutz

Der Neubau befindet sich an derselben Stelle wie das heutige Bestandsgebäude und bildet eine schalltechnische abschottende Wirkung zur Nachbarbebauung. Es werden keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die umliegende Bebauung erwartet. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Schallschutzgutachten erstellt und eventuell erforderliche Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Projektorganisation

Durch die vorgesehene rechtzeitige Beteiligung des örtlichen Personalrats und die Einbindung der Fachdienste AKR/Si und AKR/AM zur Planung ist die Einhaltung der Arbeits- und Gesundheitsschutz betreffenden Vorschriften gewährleistet.

Barrierefreies Bauen

Bei der Gestaltung der Arbeitsstätte werden die Grundsätze des barrierefreien Bauens in Abstimmung mit der Schwerbehindertenvertretung berücksichtigt.

Klimaneutralität

Um die vom Gemeinderat beschlossenen Klimaziele einzuhalten, wird das Projekt planerisch klimaneutral als Plusenergiegebäude entwickelt und ab dem Obergeschoss als Holzbau vorgesehen. Auf dem Dach wird vollflächig eine Photovoltaikanlage installiert. Weitere Details des Energiekonzepts werden zeitnah mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Die Kosten für das Bauvorhaben wurden von asp Architekten GmbH in einer groben Kostenermittlung auf 21,5 Mio. € berechnet und vom Hochbauamt geprüft. Die grobe Kostenermittlung erfolgt auf Basis der Machbarkeitsstudie von asp Architekten GmbH mit Kostenansätzen von realisierten Betriebshöfen und aktuellen BKI-Werten.

Standortspezifische Besonderheiten (Geologie, Schadstoffe etc.) sind momentan noch nicht berücksichtigt. Hierfür sind Gutachten erforderlich, die mit Abruf dieses Beschlusses ausgelöst werden können.

Termine

Nach den derzeitigen Rahmenterminplan vom HBA ist mit der Fertigstellung der Baumaßnahme Anfang 2027 zu rechnen.

Baugenehmigung	Mitte 2024
Baubeginn	Anfang 2025
Fertigstellung	Anfang 2027

Unwägbarkeiten und standortspezifische Besonderheiten können zu Verzögerungen im aufgezeigten Ablauf führen.

Finanzielle Auswirkungen

Der im Wirtschaftsplan 2022/2023 enthaltene Neubau "Bau 4" wird nicht realisiert und stattdessen die Mittel in Höhe von 8,5 Mio. € für den Neubau "Bau 9" verwendet.

Die Gesamtkosten für das neue Gebäude "Bau 9" betragen nach derzeitigen Stand (Mai 2022) ca. 21,5 Mio. €. Dies sind 12,2 Mio. € mehr gegenüber dem Kostenansatz für den "Bau 4".

Die Baupreisprognose ist aufgrund der aktuellen Situation nicht angegeben. Es muss mit einer durchschnittlichen Baupreissteigerung von jährlich ca. 5 % gerechnet werden. Hierüber wird im Rahmen des Projektbeschlusses berichtet.

Der Gesamtaufwand für den Neubau verteilt sich wie folgt:

Wirtschaftsjahr 2022:	1,0 Mio. € Planungsmittel (bis HOAI-LPH 4)
Wirtschaftsjahr 2023:	1,2 Mio. € Planungsmittel (bis HOAI-LPH 4)
Wirtschaftsjahre 2024 – 2027:	19,3 Mio. € Planungs- und Baukosten

Aufgrund des Wegfalls von dem geplanten Neubau "Bau 4" stehen in den Jahren 2022/2023 jeweils 0,7 Mio. € zur Verfügung, so dass im Jahr 2022 Planungsmittel in Höhe von 0,3 Mio. € und im Jahr 2023 Planungsmittel in Höhe von 0,5 Mio. € erforderlich werden. Diese Planungsmittel werden durch die Verschiebung der Baumaßnahme "Betriebsgebäude Leobener Straße" zur Verfügung gestellt.

Im Liquiditätsplan des AWS-Wirtschaftsplans stehen somit unter PSP-Element V/6.20.21.43.02 ausreichend Mittel zur Verfügung.

In den Doppelwirtschaftsplänen 2024/2025 sowie 2026/2027 werden die fehlenden Mittel in Höhe von 19,3 Mio. € entsprechend dem Projektverlauf angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.
Der örtliche Personalrat muss beteiligt werden.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Technisches Referat

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Dirk Thürnau
Technischer Bürgermeister

Markus Töpfer
Geschäftsführer

Anlagen

- Dateianhang 1: Machbarkeitsstudie Teil 2, Neubau eines Betriebsgebäudes, asp Architekten GmbH
- Dateianhang 2: Raumprogramm Neubau, Betriebsgebäude AWS
- Dateianhang 3: Kostenermittlung HBA, asp Architekten GmbH
- Dateianhang 4: Machbarkeitsstudie Potential Gesamtareal AWS Heinrich-Baumann-Straße

<Anlagen>