



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/1281</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 5</b>
<b>Städtebauliche Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße – Weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Maßnahme</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Planungsausschuss</b>	<b>09.01.2020</b>	<b>1</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>14.01.2020</b>	<b>13</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>11.02.2020</b>	<b>14</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>18.02.2020</b>	<b>18</b>	<b>x</b>		<b>zugestimmt</b>

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat spricht sich für die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs und die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahren „Südlich Stuttgarter Straße“ aus, nimmt den Kostenrahmen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte und Umsetzungsmaßnahmen zu veranlassen und vorzunehmen. Gleichzeitig hebt der Gemeinderat den Sperrvermerk für die im DHH 2019/2020 eingestellten Finanzmittel auf und beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Finanzmittel für die Folgehaushalte einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Circa 74 Millionen Euro	1,8 Mio. € (von aurelis z. Tennis-Verlagerung)	noch nicht ermittelbar		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Grüne Stadt		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## I. Ausgangslage

Mit der Vorlage Nr. 2018/0745 zur „Städtebaulichen Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße - Umsetzung der Gesamtmaßnahme und Kostenrahmen“ wurde im Hauptausschuss am 6. November 2018 und im Planungsausschuss am 15. November 2018 das Projekt mit Kostenrahmen diskutiert mit dem Ergebnis, dass noch weiterer Beratungsbedarf besteht. Aus den Gremiensitzungen kam der Auftrag, den freiwerdenden Standort der ESG an der Durlacher Allee und den zugehörigen Kostenrahmen zur Baufeldfreimachung in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Für die Gemeinderatssitzung am 9. April 2019 wurde der Standort Durlacher Allee in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Die hierfür fortgeschriebene Vorlage gibt einen ausführlichen Überblick über die Gesamtmaßnahme und eine Kostenschätzung auf Grundlage des damaligen Planungsstandes.

Am 9. April 2019 hat der Gemeinderat die Verwaltung mit den erforderlichen Umsetzungsschritten zur Herstellung eines „geordneten Zustands“ im Gelände an der Stuttgarter Straße beauftragt. Darüber hinaus sollten für eine höhere Kostensicherheit vertiefende Untersuchungen hinsichtlich Kampfmittel- und Bodenbelastung und daraus folgendem Bodenmanagement angestellt werden. Mit erhöhter Planungs- und Kostensicherheit sollte die Maßnahme dann wieder zu Entscheidung vorgelegt werden.

Vor Ort wird aktuell an der Umsetzung des sogenannten „geordneten Zustands“ gearbeitet.

Wie vom Gemeinderat beauftragt, hat das Tiefbauamt mit fachlicher Unterstützung des Ingenieurbüros Roth ein Vertieftes Machbarkeitskonzept zur Baufeldfreimachung erstellt (siehe Punkt IV).

Das Ziel ist nach wie vor die Umsetzung der städtebaulichen Ziele aus der Konsensuskonferenz in einem Bebauungsplan und die Realisierung der Gesamtmaßnahme.

## II. Geordneter Zustand – aktuelle Aktivitäten und Ausblick

Folgende Arbeitsschritte zur Erzielung des „Geordneten Zustandes“ werden planmäßig aktuell ausgeführt.

Spätsommer 2019:

Aus Bauabschnitt 2 wurde ein Teil der streng geschützten Mauereidechsen in vorbereitete Zwischenlebensräume umgesiedelt.

Im Bauabschnitt 1 werden bauliche Anlagen, Abfälle und Gehölzaufwuchs entfernt. Für den Bauabschnitt 1 erfolgt ferner ein Erdplanum mit Wieseneinsaat. Bis zum Beginn der Erdarbeiten wird die Fläche regelmäßig extensiv gemäht.

Frühjahr 2020:

Nach der Winterruhe werden die restlichen Mauereidechsen aus dem Bauabschnitt 2 in bereits vorbereitete Zwischenlebensräume verbracht. Die Zwischenhalterung auf diesen verhältnismäßig kleinen Flächen ist wegen der erhöhten Besatzdichte nach Vorgaben des Regierungspräsidiums auf zwei Jahre beschränkt. Dann muss die planmäßige Rücksiedlung erfolgen.

Spätjahr 2020:

Die verbliebenen Gehölze im Bauabschnitt 2 werden gerodet, die baulichen Anlagen, Baureste und Abfälle werden – analog zu Bauabschnitt 1 – beseitigt. Das Erdplanum erhält bei Bedarf eine Wiesenansaat mit regelmäßiger extensiver Mahd.

Winterhalbjahr 2020/2021:

Die Boden- und Kampfmittelarbeiten können beginnen.

Bauabschnitt 3 ist aktuell noch als Kleingartenanlage verpachtet.

### **III. Baufeldfreimachung unter besonderer Berücksichtigung der Kampfmittel**

Die Vorlage Nr. 2018/0745 zur Gemeinderatssitzung vom 9. April 2019 gibt einen ausführlichen Überblick über die Bestandssituation hinsichtlich Kampfmittel und Auffüllungen und beschreibt das von der Verwaltung entwickelte Vorgehen zur Baufeldfreimachung.

Dies ist abgestimmt auf die gemäß Bebauungsplan geplanten Nachnutzungen.

Vorgehensweise:

Die vorhandene Auffüllung wird abschnittsweise aufgenommen. Die freigelegte Aushubsohle auf dem Niveau der Geländeoberkante von 1945 (GOK<sub>1945</sub>) kann dann mittels Oberflächensondierung auf Kampfmittel bis maximal 4 Meter Tiefe überprüft werden. Für die geplante Kleingartennutzung und Sportflächen wird hierbei die erforderliche „Kampfmittelfreiheit mit Tiefeneinschränkung bis maximal 4 Meter unter GOK<sub>1945</sub>“ erreicht. Der Baubereich der Vereinsgebäude wird intensiv mittels Tiefensondierung bis 6 Meter unter GOK<sub>1945</sub> untersucht, um den Vorgaben zur Baufeldfreimachung der für Gebäude erforderlichen Bautätigkeiten zu genügen.

Ebenfalls mittels Tiefensondierung müssen die drei bekannten Blindgängerverdachtungspunkte untersucht werden.

Nach Räumung aufgefundener Kampfmittel soll das gesiebte, kampfmittelfreie Material aus der abgetragenen Auffüllung qualifiziert wiedereingebaut werden.

### **IV. Vertieftes Machbarkeitskonzept zur Baufeldfreimachung (Boden- und Kampfmittelmanagement)**

Aufbauend auf den vorhandenen Erkenntnissen und dem entwickelten Vorgehen hat das Tiefbauamt das Ingenieurbüro Roth mit der Erstellung eines vertieften Machbarkeitskonzeptes zur Baufeldfreimachung beauftragt.

Ausgangslage für das Machbarkeitskonzept:

- Die geplanten drei Bauabschnitte mit einer Gesamtfläche von circa 11,15 ha werden betrachtet. Die Freihaltetrasse für eine mögliche Straßenbahn wurde nicht im Machbarkeitskonzept einbezogen.
- Die geplanten Nutzungen entsprechen den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes: Vereinssportanlagen in den Bauabschnitten 1 und 3; –Kleingartenanlage im Bauabschnitt 2.
- Optimierte Planungen im Vorentwurf.
- Alle Flächen sind auf Kampfmittelverdacht zu untersuchen und entsprechend der geplanten Nutzung zu bearbeiten.

**Untersuchungsrahmen des vertieften Machbarkeitskonzeptes**

- Erstellung eines Aushub- und Verwertungskonzeptes
- Überprüfung und Präzisierung der bisherigen Kampfmittelkonzepte (KMBD, Oktober 2017 & IB Roth, September 2018), auf der Basis der Auswertung einer weiteren multitemporalen Luftbildauswertung zur Spezifizierung der Auffüllungshistorie und zusätzlicher Kampfmittelerkundungsarbeiten (drei Kampfmitteltestfelder, Sommer 2019)
- Erstellung eines Abfallmanagementkonzeptes (Verwertungs- und Wiedereinbaumöglichkeiten) inklusive Variantenprüfung zur Volumenoptimierung der Umlagerungsmassen
- Prüfung der Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange
- Erstellung von Bau- und Ablaufplänen zur Baufeldfreimachung
- Aktualisierung der Terminplan- und Kostenermittlung

**Ergebnisse des Machbarkeitskonzeptes**

- **Kampfmittel:**  
Auf Basis der Ergebnisse der Kampfmitteltestfelder und der multitemporalen Luftbildauswertung konnten Bereiche festgelegt werden, in denen auf eine Volumenberäumung zur Kampfmittelfreimessung verzichtet werden kann. Diese Bereiche können mittels Oberflächensondierung untersucht werden.  
Eine Tiefensondierung im Bereich der künftigen Vereinsgebäude erfolgt weiterhin.
- **Natur- und Artenschutz:**  
Das vorgesehene Natur- und Artenschutzkonzept (unter anderem Umsiedelung Eidechsen) kann wie geplant umgesetzt werden.
- **Bodenschutz/ Abfallrecht:**  
Materialumlagerung der vorhandenen Auffüllungen ist innerhalb der drei Bauabschnitte möglich; Mit Ausnahme von Teilen der Auffüllungen zwischen den Bahndämmen (circa 25% beziehungsweise 22.500 Tonnen) und den Hot-Spot-Bereichen (PAK-Schadensfälle, Annahme: circa 2.000 Tonnen) können sämtliche Massen auf der Fläche wieder eingebaut werden.  
Eine mögliche Alternative kann es sein, circa 25 Prozent des zu entsorgenden Bahndammmaterials unter einem technischen Bauwerk (zum Beispiel Vereinsheim, Asphaltwege) einzubauen. Das daraus resultierende Einsparpotenzial ist noch zu prüfen.
- **Hydrogeologische Situation:**  
Nach tiefergehender Überprüfung der Grundwasserstände ist eine aufwendige Grundwasserhaltung nicht erforderlich. Punktuelle Bauwasserhaltungen je nach Baufortschritt in Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Grundwassergang erscheinen ausreichend.
- **Massenermittlung / Umlagerungs- / Auffüllkonzept:**  
Die Volumenberäumung zur nachfolgenden Oberflächensondierung reduziert sich von ehemals 610.500 m<sup>3</sup> (Stand: April 2019) auf aktuell 297.500m<sup>3</sup>.  
Ein Massenmanagement mit Umlagerung der Massen ist innerhalb der drei Bauabschnitte möglich.  
Die Konzepte zum Wiedereinbau der weniger belasteten Massen aus der Bahndammzwischenfläche im Bereich von befestigten, wasserundurchlässigen Flächen (zum Beispiel: der Einbau unter Rettungswegen entlang der Bahn, unter den Vereinsgebäuden sowie abgedichtete Erdschüttungen zwischen Bauabschnitt 2 und Bauabschnitt 3) sind noch zu prüfen. Durch diese Vorgehensweise würden keine Überschussmassen anfallen, so dass die Entsorgungskosten deutlich reduziert werden können.

Die bestehende Planung (Städtebaulicher Entwurf von Büro faktorgrün) könnte mit unbelasteten Überschussmassen im Mittel um circa 0,6 Meter flächendeckend angehoben werden, so dass auch hier keine Überschussmassen anfallen.

## V. Zeitplanung und Kosten

### Zeitplanung:

Die ursprüngliche Projektzeitenplanung wurde auf Grundlage eines abgestimmten Ablaufes der Bautätigkeit erstellt, der den Erfordernissen des Natur- und Artenschutzes Rechnung trägt. Die Verfügbarkeit von Flächen für Erdzwischenlagerung auf dem ehemaligen RVS-Gelände an der Wolfartsweierer Straße sowie potenziell verfügbaren Deponiekapazitäten wurden mit einkalkuliert.

Die vertiefende Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis

- Aufgrund der deutlich reduzierten Massenumlagerungen erscheint eine derzeit noch nicht genauer spezifizierbare Zeitersparnis für die Baufeldfreimachung möglich.
- Zwangspunkte ergeben sich in Abhängigkeit der jahreszeitlichen Vorgaben zur Umsiedlung der Eidechsen pro Bauabschnitt. Größere Verzögerungen aufgrund von Bauerschwernissen können zu Verlängerungen der Projektzeit von immer einem kompletten Jahr führen (Lebenszyklus und damit verhinderte Umsiedlungsmöglichkeit der Eidechsen sowie gesetzliches Fällverbot).

### Kosten:

Auf Basis der ersten Machbarkeitsstudie wurde seinerzeit ein Kostenrahmen von 89 Millionen Euro brutto ermittelt (siehe Vorlage Nr. 2018/0745 zur Gemeinderatssitzung vom 9. April 2019).

Auf Basis des Vertieften Machbarkeitskonzeptes zur Baufeldfreimachung ergibt sich ein Einsparpotenzial für das Gesamtprojekt von circa 15 Millionen Euro brutto.

- Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Gesamtkosten sich im Rahmen von circa 74 Millionen Euro brutto bewegen.

Anlage 2 enthält eine Gegenüberstellung der ursprünglichen Kosten von April 2019 mit den aktualisierten Kosten Stand November 2019 auf Grundlage des Vertieften Machbarkeitskonzeptes zur Baufeldfreimachung.

Haushaltsmittel sind eingeplant (2019 9,4 Mio. Euro, 2020 16,7 Mio. Euro) und mit einem Sperrvermerk versehen.

Zur Herstellung des beschriebenen geordneten Zustands werden die geplanten Mittel benötigt und wird daher gebeten, den Sperrvermerk aufzuheben.

Für die weiteren Maßnahmen ab dem DHH 21/22 werden die weiter benötigten Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung erneut angemeldet.

## VI. Weiteres Vorgehen

Zeitnah ist der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan durch den Gemeinderat zu fassen, um das notwendige Baurecht zu schaffen. Bei Zustimmung durch die politischen Gremien und Beauftragung der Verwaltung, das Projekt umgehend entsprechend der Zielsetzung aus der Konsensuskonferenz weiterzuführen, wird die Umsetzung angestrebt.

Der Gesamtterminplan ist eng getaktet und durch die Zeitläufe der natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben geprägt. Zeitliche Verschiebungen einzelner Projektbausteine

bedingen aufgrund des gesetzlichen Fällverbots und des Lebenszyklus der Eidechsen eine Verzögerung der Umsetzung des Gesamtprojektes um mindestens ein Jahr.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Städtebaulicher Entwurf mit geplanter Kampfmittelfreiheit (Lageplan)

Anlage 2 - Gesamtkostenrahmen: Übersicht und Entwicklung

Anlage 3 - Vertieftes Machbarkeitskonzept zur Baufeldfreimachung

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss –

Der Gemeinderat spricht sich für die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs und die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahren „Südlich Stuttgarter Straße“ aus, nimmt den Kostenrahmen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte und Umsetzungsmaßnahmen zu veranlassen und vorzunehmen. Gleichzeitig hebt der Gemeinderat den Sperrvermerk für die im DHH 2019/2020 eingestellten Finanzmittel auf und beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Finanzmittel für die Folgehaushalte einzustellen.