

**Kommunales Wohnungsbauprogramm- Teilprogramm C
Mittelaufstockung für die Altlastenfreimachung des städtischen Grundstücks
Caubstr. 4**

Produkt 60 4.1.8 - Schaffung preiswerten Wohnraums

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01144

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.10.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Rahmen der Bauträgerauswahl für das Kommunale Wohnungsbauprogramm folgendes Bauvorhaben beschlossen:
Caub-/Triebstraße, Flst. 211/2, Gemarkung Moosach (V 03428 vom 03.03.2010).

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Kombinationsprojekt, das neben gefördertem Wohnraum (Clearinghaus) auch eine 4-gruppige Kinderkrippe integriert hat.

Aufgrund der sensiblen Nutzung Kinderbetreuungseinrichtung werden besondere Anforderungen an eine komplett altlastenfreie Freiflächengestaltung gestellt. Grundsätzlich empfiehlt das Referat für Gesundheit und Umwelt aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sowie des allgemeinen Gesundheitsschutzes der späteren Nutzerinnen und Nutzer bei Neuanlage von Kinderbetreuungseinrichtungen auf altlastenfreie Grundstücke auszuweichen bzw., soweit dies nicht möglich ist, eine Totalsanierung vorzusehen.

Die Einhaltung von Prüfwerten ist auch für die Nutzung von Wohngebieten bzw. Kinderspielflächen (hier: Freifläche Wohnen) vorausgesetzt.

Auf dem oben genannten Grundstück wurden im Rahmen von Bodenbeprobungen Altlasten verzeichnet, die über das zulässige Maß hinaus verunreinigt und gesondert zu entsorgen sind.

Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen wurden von den beauftragten Prüfsachverständigen Kostenschätzungen ermittelt. Die Kostenschätzungen wurden dem Stadtrat mittels Altlastensammelbeschluss für die Bauvorhaben Bunzlauer-/ Bauberger Straße, die Königsdorfer Straße und die Caub-/Triebstraße (V 09408 vom 25.07.2012) vorgestellt. Die Mittel wurden damals in Höhe von 90.000 € gesichert.

Im oben genannten Beschluss wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Angaben zu den Entsorgungskosten auf Schätzwerten entsprechend der Ergebnisse der Beprobungen beruhen, das tatsächliche Maß der Verunreinigung und damit verbunden der Entsorgungskosten jedoch erst im Zuge der Aushubarbeiten, also mit Beginn der Baumaßnahmen, beziffert werden kann.

Im Sammelbeschluss „Kommunales Wohnungsbauprogramm – Teilprogramme B + C, Mittelaufstockung für die Altlastenfreimachung städtischer Grundstücke, Bunzlauer-/Bauerberger Straße, Königdorfer Straße, Deisenhofener Straße und Mainzer Straße“ (08-14 / V 12026 vom 24.07.2013) wurde aufgrund von damaliger Annahmen die bereits 2012 genehmigten Kosten für die Caubstraße von 90.000 € um 40.000 € auf 50.000 € reduziert, da ein großer Teilbereich der Aushubarbeiten abgeschlossen worden war und eine Zwischenrechnung vorlag.

Inzwischen ist das Projekt soweit fortgeschritten, dass die Aushub- sowie die Entsorgungsarbeiten abgeschlossen sind und die Abrechnungen der Entsorgungsfirmen, bis auf die Positionen Planung und Analytik, vorliegen.

Allerdings musste 2013/2014 im Zuge der Freiflächenerstellung mehr belasteter Oberboden für die noch nicht gestaltete Freifläche des Wohnbereichs entsorgt werden, als ursprünglich angenommen.

Nachfolgende Tabelle stellt die angefallenen Kosten sowie die Kostenveränderung dar:

Bauvorhaben	Kosten genehmigt 2012	Kosten reduziert 2013 (Schätzung gemäß Beprobung und ersten Arbeiten)	Kosten aktuell (nach Abrechnung)*	Änderung
Caubstraße 4	90.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €

Die Kosten für das Bauvorhaben basieren auf abgerechneten Kosten sowie einer Kostenschätzung für die zugehörige Planung und Analytik inklusive einer Risikoreserve von 10%. Die genauen Kosten können erst nach Abrechnung festgestellt werden.

Die höheren Kosten für die Altlastenbeseitigung begründen sich wie folgt:

1. Mengenabweichung

Bei dem Projekt wurde eine wesentlich höhere Menge an belastetem Material im Zuge des Aushubs festgestellt, die Auffüllmächtigkeit, insbesondere die Auffülltiefe war deutlich größer als anhand der Untersuchungsergebnisse aus den Beprobungen rückschließen ließ.

2. Kritischere Anforderungen an die Untersuchung von Proben

Zwischenzeitlich ist ein neuer Leitfaden zur Probenuntersuchung in Bayern zu beachten, der die Beprobung am ungebrochenen Material vorschreibt. Dadurch erhöhen sich die Massen des belasteten Materials und die Kontamination wird stärker.

3. Erschwerte Bodensanierung im Baumschutzbereich

In der Freianlage konnte im Baumschutzbereich keine allgemeine Kampfmittelfreiheit attestiert werden, da sich zu viele Störkörper im Boden befanden. Für die Bodensanierungsarbeit musste aufgrund der hohen Durchwurzelung des Bodens sowohl ein spezieller Saugbagger eingesetzt als auch per Hand gearbeitet werden.

Fazit:

Die Ergebnisse der Probeuntersuchungen, auf der die Kostenkalkulation für die Altlastenbefreiung begründet ist, spiegeln nicht die tatsächlich vorhandene Bodenbelastung wider. Aufgrund einer notwendigen Bodensanierung im Baumschutzbereich mussten andere Gerätschaften verwendet werden, die die Durchwurzelung des Bodens nicht zerstörten. Für die von der Stadt gewünschte Altlastenbefreiung sind höhere Kosten angefallen.

Finanzierung Produkt 60.4.1.8: Schaffung preiswerten Wohnraums

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

Kosten

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	,--	50.000,--€ in 2014	
davon:	-		
Personalauszahlungen	-	- in 2014	
Sachauszahlungen	-	50.000,--€ in 2014	
Transferauszahlungen	-	- in 2014	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente städtisch:			
neue Stellen Träger (VZÄ):			
Nachrichtlich Investition			

Da die Altlastenbeseitigung durch die geplante Neubaumaßnahme ausgelöst wird, sind die Entsorgungskosten im Sinne einer transparenten Ressourcendarstellung für die Wohnnutzung vom Sozialreferat zu tragen.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Mittel sind im Verwaltungshaushalt unter der Finanzposition 4356.604.0000.1, Innenauftrag 604180121, Sachkonto 657300 zu veranschlagen.

Bei den Kosten handelt es sich um Herstellungsaufwand des Grundstücks (konsumtiver Bereich), sie sind später nicht den Bauwerkskosten (investiver Bereich) zuzurechnen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Baureferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Referat für Bildung und Sport und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erhöhung der Kosten um 50.000 € zur Altlastenfreimachung des städtischen Grundstücks Caubstr. 4 wird zugestimmt.
Das Produktkostenbudget des Produkts 60 4.1.8 erhöht sich nur für das Jahr 2014 um 50.000 €. Der Betrag ist in voller Höhe zahlungswirksam.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2014 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für Kosten der Altlastenfreimachung in Höhe von 50.000,- € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei HA II/1 zu beantragen (Finanzposition 4356.604.0000.1).
3. Die Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung im Rahmen des Finanzierungsmoratoriums.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei, HA II/11
an die Stadtkämmerei, HA II/12
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-Z-SP/RSP**

An das Sozialreferat, S-III-LG/FP-KLR

An das Sozialreferat, S-III-LG/FP-FI

An das Sozialreferat, S-Z-F/H

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Referat für Gesundheit und Umwelt, RGU-UW21

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM-1

An das Kommunalreferat, iS-KD-GV/Wo

An das Kommunalreferat, iS-KD-GV/S

An das Kommunalreferat, iS-ZA

An das Baureferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III

z.K.

Am

I.A.