

**Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt
Sanierung einer ehemaligen Kiesgrube
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

- a) Genehmigung der Gesamtkosten
für Bodensanierungsleistungen**
- b) Zusätzlicher Mittelbedarf für die Jahre 2016 und 2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04697

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.12.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Bodensanierung einer ehemaligen wiederverfüllten Kiesgrube
Anlass	Grundstücksentwicklung für Straßen- und Wohnungsbau im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2068 Freiham Nord
Inhalt	Bodensanierungsmaßnahme zur Grundstücksvorbereitung für eine künftige Wohnbebauung nach Bebauungsplan; Genehmigung der Gesamtkosten
Entscheidungsvorschlag	Für die Bodensanierung der ehemaligen Kiesgrube im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2068 Freiham Nord werden Kosten in Höhe von 12.278.000 € (inkl. eines Ansatzes für Unvorhergesehenes i.H.v. 2.046.000 €) genehmigt und die Ausgabemittel bereitgestellt.
Gesucht werden kann auch nach:	Freiham Nord, Bebauungsplan Nr. 2068, Sanierung der Kiesgrube am Hörweg

**Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt
Sanierung einer ehemaligen Kiesgrube
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

- a) Genehmigung der Gesamtkosten
für Bodensanierungsleistungen
b) Zusätzlicher Mittelbedarf für die Jahre 2016 und 2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04697

2 Anlagen:

- 1) Stadtplan
- 2) Lageplan

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.12.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Sachverhalt

Am westlichen Stadtrand Münchens soll zwischen der bestehenden Neuaubinger Bebauung im Osten und der BAB A 99-West im Westen der neue Stadtteil Freiham entstehen. Das rd. 190 ha große Areal nördlich der Bodenseestraße untergliedert sich in jeweils einzelne Realisierungsabschnitte und soll zu einem Wohnstandort für insgesamt 20.000 Einwohner entwickelt werden. Der 1. Realisierungsabschnitt, Freiham Nord, mit einer Größe von rd. 85 ha, umfasst neben einem Wohnungsschwerpunkt einen Bildungs- und Sportcampus mit Schulen und Sportanlagen.

Im nördlichen Bereich des 1. Realisierungsabschnittes befindet sich eine ca. 3,26 ha umfassende, verfüllte, ehemalige Kiesgrube, die vom Hörweg im Norden und vom Freihamer Weg im Osten begrenzt wird und nach Süden und Westen in die zukünftige Bebauung übergeht (siehe Anlage 1). Aktuell finden im Umkreis bereits Erschließungs- und Schulbaumaßnahmen für den neuen Stadtteil statt. Mit der Vermarktung der Baufelder wurde mit den Beschlüssen zur Inhouse Vergabe an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Oktober 2015 begonnen.

Aus den vorhandenen Unterlagen und Untersuchungen des Referates für Gesundheit und Umwelt geht hervor, dass auf dem Gelände in den 30er Jahren Kiesabbau betrieben wurde und die Kiesgrube ab 1965 mit schadstoffbeaufschlagten Materialien zunehmend verfüllt wurde. Zudem liegen in diesen Bereichen teils bewachsene Wallschüttungen, die bis auf den Wall im Osten entfernt werden müssen. Das gesamte Areal der ehemaligen Kiesgrube ist im Altlastenverdachtskataster des Referates für Gesundheit und Umwelt eingetragen.

Das Ausmaß des zu sanierenden Bereichs beschränkt sich gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 auf die Westhälfte der Verfüllung mit den Baufeldern **WA 1** (östlicher Bereich), **WA 3** und **WA 6** (nördlicher Bereich) sowie die Erschließungsstraße U 1709. Für diese Bereiche (siehe Anlage 2) soll eine vorgezogene Sanierung der Auffüllschichten und, dort wo erforderlich, eine Rückverfüllung mit sauberem Bodenmaterial erfolgen. Die Osthälfte der Auffüllung wird gemäß Bebauungsplan Nr. 2068 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist eine Überdeckung mit sauberem Bodenmaterial ausreichend.

2. Ergebnis der Bodenverunreinigungen und weitere Vorgehensweise

Um das Schadstoffpotenzial der ehemaligen Kiesgrube zu ermitteln und den eventuell erforderlichen Sanierungsumfang bewerten zu können, wurde vom Kommunalreferat eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Auffüllbereich mit Tiefen zwischen 5 und 7 m aus Kies- und Schluffgemischen und Beimengungen an Holz, Bauschutt sowie Kohle-, Asche- und Asphaltresten zusammensetzt. Die Bereiche unterhalb von rund 1 m weisen zudem teils deutliche Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Schwermetallen auf. Die Auffüllung wird in ihrem tieferen Bereich vom Grundwasser durchströmt. Aufgrund der deutlichen Verunreinigungen des Bodens wird zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit das Grundwasser im Abstrom überwacht. Dabei werden Verunreinigungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt. Im Oberboden der Kiesgrube wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt.

Aufgrund der dargestellten Problematik ist eine komplette Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung der schadstoffbelasteten Kiesgrubenverfüllung im Bereich der zukünftigen Baufelder und Erschließungsstraßen (siehe Anlage 2) erforderlich. Sanierungsziel des Kommunalreferates ist es, dass diese Bereiche „altlastenfrei“ zur Bebauung bereitgestellt werden. In den Baufeldern und betroffenen Straßen ist nach Entfernung der schadstoffhaltigen Verfüllung eine Rückverfüllung mit schadstofffreiem, verdichtungsfähigem Bodenmaterial vorgesehen. Die vorgezogene Sanierung begründet sich dadurch, dass eine getrennte Sanierung der o.g. Baufelder und der Erschließungsstraßen aufgrund der flächenübergreifenden Auffüllungen technisch nur schwer umsetzbar und zudem unwirtschaftlich ist (u.a. Wertminderung beim Grundstücksverkauf wegen Altlastenverdachtsfläche sowie Prüfungsaufwand im Rahmen der Haftungsregelungen und Abrechnungen der entsorgungsbedingten Mehrkosten).

3. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die Bodensanierung stellen sich nach Kostenermittlung durch das Ingenieurbüro Sakosta CAU wie folgt dar:

1. Bodensanierungsarbeiten / Entsorgungskosten	6.839.000 €
2. Weitere Auftragsvergaben u.a. externe Planungsleistung, Bauleistungen (Verbau, Wasserhaltung etc.), Analytik, Baumfällungen, Kampfmittelbegleitung, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator	3.393.000 €
20 % Unvorhergesehenes	2.046.000 €
Gesamtkosten Bodensanierung (Brutto)	12.278.000 €

Für die Risikoreserve werden 20 % veranschlagt, da bei Bodensanierungsmaßnahmen die tatsächlichen Entsorgungsmengen erfahrungsgemäß noch deutlich abweichen können.

Die Durchführung der Sanierung der ehemaligen Kiesgrube am Hörweg durch das Kommunalreferat im Vorfeld der Grundstücksverkäufe ist sinnvoll, da dadurch die Rahmenterminplanung zu Freiham in Bezug auf den Bau der Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Grünflächen) sowie der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in Freiham sichergestellt werden kann. Eine Trennung der Maßnahmen in Bezug auf Straßen und Baufelder würde hier allein schon aus technischen Gründen nicht funktionieren.

Daneben ist die Sanierung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll. Im Rahmen der Veräußerung der betroffenen Wohnbauquartiere WA 1, 3 und 6, mit einer Geschossfläche von zusammen ca. 10.000 m² GF, kann nach der Sanierung ein Erlöspotenzial von rd. 18 Mio. € (Prämisse, freifinanzierter Wohnungsbau mit einem Preis von 1.800 €/m² GF) für die Stadt erschlossen werden.

4. Entscheidungsvorschlag

Die Stadt übernimmt die Kosten für die Bodensanierung der Kiesgrube bis zu einer Höhe von 12.278.000 €. Damit wird sichergestellt, dass die Vermarktung der betroffenen Baufelder und die Herstellung der betroffenen Erschließungsstraßen ohne große zeitliche Verzögerung erfolgen kann.

5. Finanzielle Abwicklung

Die Ausgabemittel werden bei der Finanzposition 8830.602.0000.2 „Projekt Freiham; Leistung für oder durch Dritte“ (Innenauftrag: 995430069) verrechnet.

Die Deckung erfolgt aus der Finanzreserve „Projekt Freiham“, die jedoch gegenwärtig (Stand 04.11.2015) einen negativen Saldo von rd. 5 Mio. € aufweist. Durch einen am 17.11.2015 geplanten Grundstücksverkauf steigt der Saldo wieder auf rd. 3,5 Mio. € an. Die darüber hinausgehenden Kosten für die Bodensanierung der ehemaligen Kiesgrube

gehen daher vorläufig zu Lasten der Liquidität der Stadt und können erst zu einem späteren Zeitpunkt aus der Finanzreserve „Projekt Freiham“ refinanziert werden. Dies wird voraussichtlich über Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in den Jahren 2018 und 2019 in Höhe von jeweils rd. 31 Mio. € erfolgen. Für die vorgeschlagene Bodensanierung werden im Haushaltsjahr 2016 Ausgaben von ca. 2.278.000 € und im Haushaltsjahr 2017 Ausgaben von ca. 10.000.000 € erwartet.

Ein unabweisbarer Bedarf gemäß Art. 66 GO ist gegeben, da im Hinblick auf die ausreichende Versorgung der Münchner Bevölkerung mit Wohnraum eine zügige Realisierung des neuen Wohnstandortes „Freiham-Nord“ erforderlich ist.

Die Maßnahme "Bodensanierung einer ehemaligen Kiesgrube" ist in der EAS Freiham Nord vom 23.09.2015 nicht enthalten. Der Städtische Anteil (=Auszahlungen - Einzahlungen) dieser Maßnahme beträgt 12.278.000 €. Durch diesen Beschluss erhöht sich der negative Saldo der EAS Freiham Nord vom 23.09.2015 entsprechend um 12.278.000 €.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat ohnehin mit der Auftragsvergabe für die Einzelleistung im Rahmen der Wertgrenzen zu befassen ist.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat stimmt einer Bodensanierung der verfüllten Kiesgrube im Bereich der Siedlungsmaßnahme Freiham Nord – 1. Realisierungsabschnitt zu.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt die Bodensanierungsmaßnahmen bis zu einem Wert von 12.278.000 € (incl. eines Ansatzes für Unvorhergesehenes in Höhe von 2.046.000 €) zu beauftragen.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei Finanzposition 8830.602.0000.2 „Projekt Freiham, Leistung für oder durch Dritte“ zum Schlussabgleich für den Haushaltsplan 2016 zusätzlich 2.278.000 € bzw. zum Aufstellungsverfahren für den Haushaltsplan 2017 zusätzlich 10.000.000 € bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt aus der Finanzreserve „Projekt Freiham“.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - Städtebauliche Projektentwicklung

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II-42P
das Kommunalreferat IS-ZA
das Kommunalreferat IS-SP-FR
das Baureferat T PM
das Baureferat G
das Referat für Gesundheit und Umwelt UW 21
z.K.

Am _____