

**Gewerbegebiet Freiham Süd - Ausgleichsflächen
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a
Ausgleichsflächen (Bauteil 2)**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Projektkosten (Ausführungskosten):
3.700.000 €

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06179

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlagen 2-5: Detailpläne
- Anlage 6: Projektdaten

Beschluss des Bauausschusses vom 31.05.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Bauausschuss mit Beschluss vom 19.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10719) mit einer Kostenobergrenze von 5.640.000 Euro erteilt.

Das Baureferat hat auf dieser Grundlage die Bauausführung vorbereitet.

2. Projektbeschreibung

Die Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von rund 31 Hektar umfassen westlich und östlich der Freihamer Allee ausgedehnte Flächen mit Strukturen historisch geprägter Kulturlandschaft. Die sogenannte Vernetzungsachse Ost verbindet das östlich anschließende ehemalige Gleislager mit den Bahnflächen im Norden. Die Ausgleichsflächen schließen an die öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet an (Anlage 1).

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Mit fortschreitender Detaillierung bei der Ausführungsplanung werden folgende Ergänzungen des Planungskonzepts vorgenommen:

- Innerhalb der herzustellenden extensiven Wiesen werden in den Randbereichen der Wege sowie auf Zwischenbegrünungsfeldern Blütenpflanzen angesät, die zur Aushagerung beitragen und für einige Jahre als Blickfang dienen (Anlagen 2 und 3).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde der Wegebau hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung optimiert: Das Wegesystem umfasst nun überwiegend wassergebundene Wege, Fußpfade mit Magerrasen und gemähte Pfade. Mit bituminösem Belag wird lediglich der Rad-/Fußweg aus dem Gewerbegebiet bis zur Centa-Hafenbrädl-Straße hergestellt. Dieser bildet einen Teilabschnitt der Rad-Nebenroute zwischen Freihamer Allee und Anton-Böck-Straße. Die Wegeanbindung an das Gleislager wird bis zur abgeschlossenen Planung für das Gleislager zurückgestellt.
Im Nordosten des Gewerbegebietes entsteht derzeit ein neuer Schulstandort. Hier ist eine Wegeverbindung in östlicher Richtung geplant, die sich derzeit im Vorplanungsstadium befindet und noch nicht festgelegt ist. Diese Verbindung ist als „Anbindung, mittelfristige Planungsabsicht (nachrichtlich)“ in Anlage 4 dargestellt und wird bei der Herstellung der Ausgleichsflächen aktuell noch nicht berücksichtigt.
- Die Herstellung von Rohbodenstandorten durch Abschieben von Oberboden wird auf besonders gut geeignete Flächen begrenzt, so dass Bodenabtrag und Bodenbewegungen in deutlich geringerem Umfang vorgenommen werden.
- Aus dem Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Centa-Hafenbrädl-Straße resultieren weitere Ausgleichsflächen, die zusammen mit den Ausgleichsflächen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916 a hergestellt werden (Anlagen 2 und 3).

- Aus drei artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen der Regierung von Oberbayern vom 06.11.2014 und 04.03.2016 zu den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nr. 1916 a „Freiham Süd“ und Nr. 2068 „Freiham Nord“ resultieren Auflagen, die sich auf die geschützten Arten Zauneidechse und Wechselkröte beziehen. So sind unter anderem zusätzliche Habitatelemente und Laichgewässer in der Vernetzungssachse Ost und auf Flächen nördlich der Bahn herzustellen.

3. Bauablauf und Termine

Die Landschaftsbauarbeiten erfolgen zwischen Juni 2016 und Juni 2017.

Die großflächigen Gehölzpflanzungen werden im Frühjahr 2017 durch die Städtische Forstverwaltung vorgenommen.

4. Kosten

Inzwischen sind zirka 60 % der Kosten durch Submission von Bauleistungen, aus Preislisten für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt.

Der Kostenanschlag beläuft sich auf 3.520.000 Euro. Er gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder. Es ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

Der Bauausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit den nachfolgenden Kosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	3.520.000 €
Reserve für Ausführungsrisiken (ca. 5 % des Kostenanschlages)	180.000 €
	<hr/>
Ausführungskosten	3.700.000 €

Damit wird die mit Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze von 5.640.000 Euro um 1.940.000 Euro unterschritten.

Dies beruht vor allem auf dem sehr günstigen Submissionsergebnis, zum anderen aber auch auf den Optimierungen beim Wegebau und Bodenabtrag und darauf, dass die städtische Forstverwaltung die Pflanzung der Gehölz- und Waldflächen unter Verwendung von Ware aus Forstanzuchtbetrieben und weitgehend maschineller Verarbeitung übernehmen wird.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 7 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

Darstellung der Risikoreserve

Aus der mit Projektauftrag genehmigten Risikoreserve (17,5 %) verbleibt nach Bauindexbereinigung und Abgleich mit der aktuellen Kostenberechnung eine Risikoreserve von 5 %.

5. Finanzierung

Die Kosten des Bauvorhabens „Ausgleichsflächen“ (Bauteil 2) sind in den Gesamtkosten der Maßnahme „Freiham, öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen“ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 in der Investitionsliste 1 unter der Maßnahme-Nr. 5800.7925 (Rangfolge-Nr. 009) mit einem Betrag von 5.130.000 Euro enthalten.

Zudem ist in der Risikoausgleichspauschale (Maßnahme-Nr. 6000.7500) für dieses Teilprojekt ein Betrag von 510.000 € (rund 10 % der Projektkosten) eingestellt.

Mit der Ausführungsgenehmigung werden die zu genehmigenden Ausführungskosten aus den Baukosten (Kostenanschlag) und einer angemessenen Risikoreserve gebildet.

Wie unter Punkt 4 "Kosten" dargestellt, belaufen sich die Ausführungskosten einschließlich einer Risikoreserve von 5 % (rund 180.000 Euro) auf 3.700.000 Euro. Die Gesamtkosten der Maßnahme 5800.7925 reduzieren sich im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 somit um 1.430.000 Euro. Die in der Risikoausgleichspauschale eingestellte Risikoreserve in Höhe von 510.000 Euro wird nicht benötigt.

Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend anpassen.

Einzelheiten sind aus Blatt 7 der anliegenden Projektdaten ersichtlich.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.
Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied erhält jedoch Abdrucke der Vorlage zu seiner Information.

Dem Korreferenten des Baureferats, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 3.700.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

V. Wv. Im Baureferat – RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Baureferat – H, J, T, V, MSE
An das Baureferat – T1 / CS West
An das Baureferat – G, G1, GZ, GZ1, G13, G 313, G02
An das Baureferat – RZ, RG 2, RG 4
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – GZ 3
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat – RG 4
I.A.