

Telefon: 0 233-26065
Telefax: 0 233-24776
Az.: IM-GW-Ost

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Umsiedlung des Betriebshofes BAU-T22 / Mitte
Abbruchkosten zur Geländefreimachung für die Neubebauung
Kagerstraße 9
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Abbruchkosten (Kostenschätzung) ca. 720.000 Euro

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09663

2 Anlagen:

Anlage I. Beschlussvorlage des Kommunalausschusses vom 14.09.2017

Anlage II. Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.09.2017

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.09.2017

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 14.09.2017 (siehe Anlage I.). Die Entscheidung über den Referentenantrag wurde in die Vollversammlung am 27.09.2017 vertagt.

Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion

In der Sitzung des Kommunalausschusses wurde der nachfolgende Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion (siehe Anlage II.) eingebracht:

| | |
|--------------------|---|
| Ziffer 1 | Wie Referentenantrag |
| Ziffer 2 neu | Die Stadtverwaltung wird beauftragt, bestehendes Baurecht auf dem Gelände in der Kagerstr. 9 maximal auszuschöpfen. Dazu sollen die Aufstockung der geplanten Gebäude und die zusätzliche Nutzung der geplanten freien Flächen für gewerbliche, sportliche, kulturelle oder kreativwirtschaftliche Zwecke ebenso geprüft werden, wie für Werkwohnungen, soweit dies nutzungsverträglich gestaltet werden kann. Dazu sind die Bedarfe der benachbarten Gewerbetreibenden sowie von Vereinen und Kulturschaffenden abzufragen. |
| Ziffer 3 bis 6 neu | Ziffer 2 bis 5 alt |

Der Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion wurde dem **Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat** sowie dem **Referat für Bildung und Sport** zur kurzfristigen Stellungnahme zugeleitet.

Das **Referat für Bildung und Sport** hat das Grundstück in der Kagerstraße 9 für sportliche Zwecke aufgegeben, da dafür kein Bedarf bestand.

Das **Baureferat** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Verlagerung des Straßenunterhaltsbezirks Mitte von der Gmunder Straße in die Kagerstraße ist Voraussetzung für die Teilfreimachung des Grundstücks an der Gmunder Straße und die optimierte Anordnung der dort verbleibenden Nutzungen. Nur so kann bis 2021 eine ebenerdige fußläufige Verbindung der beiden Schulen geschaffen und eine Erweiterung der ÖPNV-Flächen bzw. des Neubaus der P+R-Anlage ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist eine Absiedlung des Unterhaltsbezirkes Mitte in die Kagerstraße dringend erforderlich.

Am Standort Kagerstraße 9 ist der Bau eines neuen Betriebshofes geplant. Dort sollen der Straßenunterhaltsbezirk Mitte und das Parkraummanagement untergebracht werden. Wie in der Beschlussvorlage des Kommunalreferates dargestellt, sind für den Standort Sozialgebäude mit Verwaltung, Sanitärräume und eine Dienstwohnung für den Bauhofwart geplant. Weiterhin sind für den Betrieb Lagerhallen, Fahrzeughallen und Freilagerflächen erforderlich. Zur Andienung der verschiedenen Gebäude und Hallen, sowie der Freilagerflächen sind entsprechende Verkehrsflächen erforderlich, um eine Befahrung mit den Dienst-LKW sowie auch Lieferfahrzeuge für verschiedenste Materialien mittels 40 to Sattelzüge sicherzustellen. Zusätzlich sind noch PKW-Stellplätze für Dienstfahrzeuge vorgesehen.

Die Anordnung der Gebäude wie auch der Lager- und Abstellflächen wird durch ein gesetzlich geschütztes Naturdenkmal erheblich eingeschränkt. Wie im Beschluss des Kommunalreferates ausgeführt, hat das zur Verfügung stehende Grundstück eine Fläche von ca. 16.500 m², wovon rund 1.600 m² wegen dem Naturdenkmal unbedingt von jeglicher Nutzung freizuhalten sind. Diese geschützte Fläche befindet sich in der Mitte des Grundstückes, wodurch die erforderlichen Betriebsflächen um das Naturdenkmal mit großem

Abstand angeordnet werden müssen. Die notwendigen Betriebs-, Sozial-, Lager- und Verwaltungsgebäude befinden sich somit an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Die Belegung des Grundstücks wurde in Abstimmung mit dem Planungs- und Kommunalreferat durch eine Machbarkeitsstudie ermittelt, der die Flächenbedarfe und notwendigen Funktionsabläufe zugrunde liegen. Die Möglichkeit weiteren Baurechts war nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Da das Grundstück nach § 34 BauGB zu bewerten ist, muss gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die maximale Baurechtsausnutzung geprüft werden. Danach sind durch das Kommunalreferat mögliche städtische Nutzungen zu prüfen. Dabei ist die Nutzungsverträglichkeit zu berücksichtigen, damit betriebliche Belange des Straßenunterhaltsstandortes nicht beeinträchtigt werden.“

Das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** hat sich inhaltlich nicht geäußert, da es sich bei dem vorliegenden Beschluss ausschließlich um Baukosten (Abbruchkosten) handelt.

Das Kommunalreferat ist Bauherr für den künftigen Neubau des Betriebshofes auf dem Areal Kagerstraße 9, der den Betriebshof Gmunder Straße 32 (Ratzinger Platz) räumlich entlasten soll.

Für die Unterbringung des Straßenunterhalts auf der Kagerstraße 9 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die dem Nachweis diente, dass die Bedarfe auf dem Areal untergebracht werden können. Dieser Nachweis wurde erbracht. Die dazu angefertigten übersichtlichen Planungen sahen zwar eine flächige Anordnung der Gebäude und Freiflächen vor (unter kompletter Ausnutzung des Grundstückes). Diese Überlegungen sind allerdings nicht zwingend Grundlage der weiteren Planungen.

Das Projekt befindet sich momentan in der Vorplanung gemäß den Hochbaurichtlinien. Das Kommunalreferat hat seinen technischen Dienstleister Baureferat beauftragt, eine flächensparende Lösung zu entwickeln sowie die Möglichkeit von Betriebswohnungen zu prüfen. Der Flächenbedarf eines Betriebshofes hängt nicht nur von der Gestaltung und Entwicklung der Gebäude in Höhe und Tiefe ab, sondern zu einem großen Teil von den Verkehrsflächen. Bei allen Überlegungen sind also immer die Auswirkungen auf Zufahrten, Verkehrswege, Rangierflächen und Schleppkurven der eingesetzten großen LKW zu beachten. Eine Bautätigkeit in die Tiefe kann darüber hinaus von der erheblichen Belastung des Grundstückes mit Altlasten beeinträchtigt werden. Die genaue Lage und das Ausmaß der Altlasten werden aktuell durch Baugrunduntersuchungen ermittelt.

Zum tatsächlichen Ausmaß des Betriebshofes auf dem Areal kann zum jetzigen Zeitpunkt deshalb noch nichts Konkretes gesagt werden. Das Kommunalreferat wird unter der Prämisse eines funktionierenden Betriebshofes natürlich eine flächensparende Lösung forcieren. Eventuell nicht benötigte Flächen können dann anderen städtischen Stellen zur Bedarfsprüfung und gegebenenfalls Realisierung verträglicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei darf es allerdings nicht zu zeitlichen Verzögerungen bei der Planung und Bauausführung des Betriebshofes kommen.

Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion kann insoweit übernommen werden.

II. Antrag des Referenten

1. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Dringlichkeit im Vortrag wird zugestimmt.
- 2. Das Kommunalreferat wird unter der Prämisse eines funktionierenden Betriebshofes eine flächensparende Lösung forcieren. Eventuell nicht benötigte Flächen können dann anderen städtischen Stellen zur Bedarfsprüfung und gegebenenfalls Realisierung vertraglicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei darf es allerdings nicht zu zeitlichen Verzögerungen bei der Planung und Bauausführung des Betriebshofes kommen.**
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 640.000,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Weiterhin wird das Kommunalreferat beauftragt, die für das laufende Haushaltsjahr benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 80.000,- € als überplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Büroweg durch die Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.
5. Das Produktkostenbudget des Produktes 54500 "Allgemeines Grundvermögen" erhöht sich insgesamt um 720.000,- €, davon sind 720.000,- € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
- 6. Dem Änderungsantrag der CSU wird somit entsprochen. Er ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.**
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAII/IV Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement -GW-O

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
KR-IM-VB-BFV
KR-IS-SP-KG
KR-GL-GL2-HHPL
KR-IM-TK-O
BAU-H25
z.K.

Am _____