

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Bauvorhaben Erweiterung des Verwaltungsgebäudes
und Werkstatt am Georg-Brauchle-Ring 29**

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10020

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss
für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 26.10.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes und Werkstatt am Georg-Brauchle-Ring 29
Inhalt	1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms 2. Vorplanungsauftrag
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Der Kostenrahmen für die Baumaßnahme wird bei der Vorplanung über die qualifizierte Kostenschätzung ermittelt. Geschätzte Planerkosten i.H.v. 750.000 €.
Entscheidungsvorschlag	Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Der Auftrag, die Vorplanung zu erarbeiten, wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach:	Erweiterungsbau Abfallwirtschaftsbetrieb München, Georg-Brauchle-Ring
Ortsangabe	Georg-Brauchle-Ring 29, 80992 München

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Bauvorhaben Erweiterung des Verwaltungsgebäudes
und Werkstatt am Georg-Brauchle-Ring 29**

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10020

Anlagen:

1. Lageplan/ Luftbild
2. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm inkl. vorläufigem Raumbedarf
3. Machbarkeitsstudie
4. Terminplan

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss
für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 26.10.2017 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Für die am Georg-Brauchle-Ring situierte Verwaltungszentrale des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) soll eine Erweiterung der Betriebsflächen umgesetzt werden. Vorgesehen sind hier unter anderem Verwaltungsflächen mit Kundencenter, Empfangsbereich und Kantine in einem Büroriegel entlang des Georg-Brauchle-Rings, Stell- und Betriebsflächen mit Erweiterung des Werkstattgebäudes, Betriebsflächen für den Bereich Logistik, eine Notausfahrt für LKWs, Stellplatzflächen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kunden. Im Bereich Kundencenter soll ein Mustertonnenplatz für Unterflur-Container und sonstige Behälter entstehen.

Die bereits heute genutzte Grundstücksfläche, die mit der baulichen Erweiterung dem AWM vermögensrechtlich zugeordnet werden soll, Flur-Nr.1108/5, beträgt ca. 9.946 m².

Städtebauliche Vorgabe für die Erweiterungsflächen des AWM ist lt. Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013, eine Fortsetzung der geplanten 6-geschossigen Randbebauung des Busbetriebshofes (BBH) entlang des Georg-Brauchle-Rings. Dabei sollte die maximal mögliche Länge entlang des Georg-Brauchle-Rings baurechtlich ausgenutzt und die Straßenflucht geschlossen werden (GF: je nach Entwurf, ca. 11.000 m²).

Der jetzige Gebäudekomplex des AWM am Georg-Brauchle-Ring (Hauptzentrale mit Betriebshöfen und Werkstatt) wurde, nach Durchführung eines Architekturwettbewerbs, 1999 fertiggestellt. Das Nutzerbedarfsprogramm stammt aus dem Jahr 1993. Seit dieser Zeit gab es viele Veränderungen, so ist der AWM am 01.01.2002 Eigenbetrieb geworden und hat sich vom Abfallwirtschaftsbetrieb zum Kreislaufwirtschaftsbetrieb weiterentwickelt; auf diese Weise hat der AWM sich auch kontinuierlich neue Kompetenzen erworben. Aufgrund des dynamischen Wachstums der Stadt München, der wachsenden Anforderungen und Aufgaben des Betriebes und dem damit einhergehenden Personalzuwachs stößt der AWM räumlich und funktional an seine Grenzen. Folgen waren bisher laufende Anpassungen der organisatorischen Struktur des Betriebes an neue bzw. geänderte Aufgaben und sukzessives Ausweichen auf angemietete Flächen, wie derzeit Büroräume in der Hanauer Straße im „Dantehof“. Die angemieteten Flächen sind jedoch aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen so nicht dauerhaft akzeptabel.

Die Kantine im bestehenden Verwaltungsgebäude, ursprünglich als Teilküche konzipiert und jetzt als Vollküche in Funktion, ist grundsätzlich, aber auch für den gestiegenen Bedarf bereits heute nicht mehr ausreichend. Aufgrund des baulichen Zustands besteht ohnehin ein umfangreicher Sanierungsbedarf. Nach Rückkehr aller Mitarbeiter und der Erweiterung der Zentrale wird die Kapazität der bestehenden Kantine, insbesondere die der Küche, nicht für beide Gebäude ausreichen. Aus diesem Grund wird eine optimal dimensionierte Kantine für alle Mitarbeiter am Standort Georg-Brauchle-Ring im Neubau vorgesehen.

Gemäß aktueller Bedarfsplanung ist für die Erweiterung des AWM ein neues Bürogebäude mit Kantine und Kundencenter mit einer Geschossfläche (GF) von insgesamt ca. 9.500 m² erforderlich. Die restlichen Büroflächen des neuen Verwaltungstraktes, die gegebenenfalls nicht vom AWM selbst benötigt werden, können an andere städtische Dienststellen vermietet werden; hierfür besteht eine große Nachfrage.

Die rasant wachsende Bevölkerung der Stadt München erfordert für die kommenden Jahrzehnte zudem Entwicklungsreserven und eine schnelle Anpassung der Kapazitäten der Betriebshöfe der Abteilung Logistik. Zusätzlich sind daher ca. 3.000 m² freie Stellflächen für die Anlieferung von neuen Containern, Fahrgestellen und technische Ausrüstung als sog. „Logistikfläche“ flexibel und ebenerdig im Innenhof vorzusehen.

Darüber hinaus benötigt die Zentralwerkstatt der LHM im AWM weitere Flächen, um die neu hinzugekommenen Fahrzeuge der LHM und des AWM reparieren und abstellen zu können. Für den geplanten Werkstatteerweiterungsbau sowie für eine Aufstellfläche für zur Reparatur anstehende Fahrzeuge sind insgesamt ca. 1.700 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Die Werkstatt (1999: Zusammenlegung zweier städtischer Werkstätten beim AWM) ist inzwischen die Zentralwerkstatt der Stadt München geworden (2012) und unterliegt ebenfalls einem kontinuierlichen Wachstum. Das 25 Jahre alte Konzept aus dem NBP ist für die heutigen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß. Es musste bereits ein 2-Schicht-Betrieb eingeführt werden, um einem Kapazitätsengpass entgegen zu wirken. Die Produktivstunden stiegen von ca. 50.000 Stunden im Jahr 1999 bis auf derzeit ca. 70.000 Stunden und werden voraussichtlich bis 2025 auf 85.000 Stunden weiter ansteigen. Durch das prognostizierte Wachstum in München müssen alle Referate expandieren und auch die Fahrzeugflotten müssen erweitert werden. Von 2011 bis heute wurden bereits rund 400 Fahrzeuge mehr in der Werkstatt registriert. Auch aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen wird der gesamte stadteigene Fuhrpark weiterhin in dieser Werkstatt versorgt.

2. Projektstand

Der Bereich direkt westlich des AWM liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 233a, der als Art der Nutzung Industriegebiet (GI) und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festsetzt. Weitere Bereiche des Bebauungsplans Nr. 233a im Planungsgebiet umfassen Teile der Verkehrsfläche der Hanauer Straße bzw. des Georg-Brauchle-Rings. Durch die Planung werden außerdem Randbereiche des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1927a erfasst; es handelt sich dabei um Verkehrsflächen der Emmy-Noether-Straße und die öffentliche Grünfläche der sog. Schwimmbadwiese westlich des Münchner Technologiezentrums (MTZ). Bei den außerdem betroffenen Randbereichen des Bebauungsplans Nr. 1379 handelt es sich um Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien des Georg-Brauchle-Ring bzw. der Hanauer Straße. Das Planungsgebiet ist als Innenbereich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, in Teilbereichen auch als Außenbereich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB zu beurteilen. Im gesamten Planungsgebiet bestehen übergeleitete Baulinien und Straßenbegrenzungslinien entsprechend § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG).

Das Grundstück liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13432 vom 18.12.2013. Dieser beinhaltet die Gesamtplanung des Nordteils des ehemaligen Gaswerksgeländes. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Wesentlichen auf Betreiben der Stadtwerke München GmbH erstellt, die im westlich angrenzenden Gebiet einen Busbetriebshof mit einem Parkhaus planen, welches von der Mirjam-David-Straße (früher Emmy-Noether-Straße) aus erschlossen wird. Gegenseitige Abhängigkeiten in Bezug auf Lärm und Verkehr wurden in diesem Zusammenhang untersucht und berücksichtigt. Die Abstimmungen im Aufstellungsbeschluss erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsreferat. Die zukünftige Erweiterungsfläche des AWM wurde im Punkt 4.2.2 des Aufstellungsbeschlusses bereits beschrieben und vom Stadtrat beschlossen.

Zur Sicherstellung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsbaus des AWM wurde im März 2015 das Büro Dragomir mit einer Machbarkeitsstudie (Anlage 3) beauftragt. Das Ergebnis der bisherigen Untersuchungen ist im Nutzerbedarfsprogramm zusammengefasst (s. Punkt 3 und Anlage 2).

3. Planungskonzept (vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm)

Wie in der Aufgabenstellung unter Punkt 1 ausführlich erläutert, stößt die Verwaltungszentrale des AWM immer wieder an ihre räumlichen und funktionalen Grenzen. Die nun geplante Erweiterung soll sich nach aktueller Bedarfsplanung, gemäß Nutzerbedarfsprogramm (Anlage 2) in folgende Baugruppen gliedern:

1. Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage
2. Werkstattgebäude
3. Betriebsflächen

Um die städtebauliche Vorgabe zu erfüllen, welche eine Fortsetzung der geplanten 6-geschossigen Randbebauung des Busbetriebshofes entlang des Georg-Brauchle-Rings fordert, soll ein straßenbegleitender Gebäudetrakt (Büroriegel) errichtet werden. In diesem werden hauptsächlich Verwaltungsflächen mit Kundencenter, Empfang, Büro- und Besprechungsräumen, sowie eine Kantine mit Küche und Lager Platz finden. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil soll ein 2-geschossiges Gebäude (plus Freibereich für Kfz) mit den notwendigen Werkstatt-Erweiterungsflächen entstehen. Die Betriebsflächen für die Abteilung Logistik von ca. 3000 m² sollen ebenerdig und versiegelt zwischen den neuen Gebäuden untergebracht werden. Des Weiteren sind dort die Abfahrt zur Tiefgarage, die Notausfahrt für LKWs, die Anlieferung, einige Besucherstellplätze und eine Terrassenfläche für die Kantine geplant.

Der gesamte Verwaltungsbau einschließlich Werkstattgebäude, Tiefgarage und Freiflächen soll in einem Bauabschnitt errichtet werden. Die bauliche, funktionale Anbindung des Erweiterungsbaus an das bestehende Verwaltungsgebäude ist zwingend erforderlich. Die Art und Weise ist entwurfsabhängig und wird im Rahmen der Vorplanung erarbeitet.

4. Grundstück

Die Grundstücksfläche mit der Flur-Nr. 1108/5 beträgt ca. 9.946 m² (inkl. Flur-Nr. 1108/4). Dieses Grundstück wird bereits seit 1999 vom AWM gegen entsprechendes Entgelt genutzt. Aufgrund der extremen Grundstückspreisentwicklung der letzten Jahre in München soll die Grundstücksfläche noch vor der baulichen Erweiterung, spätestens Ende 2017 dem AWM vermögensrechtlich zugeordnet werden. Ein Gutachten zur Bewertung des Grundstücks wurde deshalb 2016 in Auftrag gegeben. Nachdem das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt ist, erfolgt die vermögensrechtliche Übertragung zum Verkehrswert auf dem Verwaltungsweg. Die Einzelheiten zur Übertragung sind in einer internen Vereinbarung zwischen der Abteilung Immobilienservice des Kommunalreferates und dem AWM zu regeln.

5. Kosten

Die Projektkosten werden bei der Vorplanung des Baureferates über eine qualifizierte Kostenschätzung ermittelt. Die geschätzten Planungskosten in Höhe von 750.000 Euro stehen im Vermögensplan des Abfallwirtschaftsbetriebes München zur Verfügung.

6. Finanzierung

Für das Bauvorhaben „Erweiterung der Zentrale am Georg-Brauchle-Ring“ stehen im Vermögensplan des AWM (siehe auch Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016) aktuell 1,5 Mio. Euro zur Verfügung. Das Gesamtprojekt mit der Kostenprognose wird dem Werkausschuss parallel mit dem Wirtschaftsplan 2018 in den Sitzungen am 26.10.2017 bzw. am 23.11.2017 (Vollversammlung) zur Entscheidung vorgelegt.

7. Beteiligung anderer Dienststellen

Die Vorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat Kenntnis von diesem Projekt und wird in die spätere Planung bei Bedarf einbezogen. Das Bewertungsamt des Kommunalreferates hat ein Bewertungsgutachten für das zu übertragende Grundstück erstellt.

8. Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, das Baureferat mit dem Vorplanungsauftrag zu beauftragen.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Dem Bezirksausschuss 10 Moosach wurde die Vorlage am 06.09.2017 zur Anhörung übermittelt. Die Stellungnahme wird ggf. als Ergänzung nachgereicht.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heide Rieke, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Baumaßnahme nach den Hochbaurichtlinien abgewickelt wird.

II. Antrag des Referenten

1. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung zu erarbeiten.
3. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1108/5 wird dem AWM vermögensrechtlich übertragen.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Abfallwirtschaftsbetrieb TS-BPL

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Baureferat – RZ, RG2, RG4
Baureferat - H, HZ, H1, H6, H7, H8, H9
Baureferat - G
Baureferat - T
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - GL
Kommunalreferat, GL,IM
AWM, zweiter Werkleiter
AWM, TS (3x)
AWM, LO
AWM, PI
AWM, FR
AWM, VR
AWM,USP
AWM, BdWL
AWM, AN
AWM, BA
AWM, MV
AWM, PR
z.K.

Am _____