

**Sanierung und Umbau mit Ersatzneubau am
Gartenbau-Stützpunkt Inninger Str. 30, 81379 München
im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark**

Projektkosten gesamt	8.550.000 Euro
davon	
Projektkosten Neubau Gebäude B + C,	5.410.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	70.000 Euro
Abbrucharbeiten und Altlastensanierung	1.580.000 Euro
Projektkosten Sanierung / Umbau Gebäude A	1.270.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	32.000 Euro
Projektkosten Interimscontainer	290.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Auslagerung der Büroarbeitsplätze in Interimscontainer während der Baumaßnahmen**
- 5. Finanzierung der Maßnahme**
 - Darstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021
 - Abbildung im Finanzhaushalt 2018 ff.

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10018

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem
Bauausschuss vom 26.10.2017 (SB)**
Öffentliche Sitzung

Anlass	Um eine funktionale und wirtschaftliche Betriebsführung zu gewährleisten, ist eine Neustrukturierung des Stützpunktes mit entsprechenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich
Inhalt	Planungskonzept mit Kostenschätzung, Bedarfs- und Konzeptgenehmigung, Projektauftrag, Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen, Auslagerung der Büroarbeitsplätze in Interimscontainer während der Baumaßnahme
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten betragen 8.550.000 Euro.
Entscheidungsvorschlag	Der Projektauftrag mit Projektkosten in Höhe von 8.550.000 Euro sowie die Finanzierung wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Die Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen und Auslagerung der Büroarbeitsplätze in Interimscontainer werden genehmigt.
Gesucht werden kann auch nach:	Inninger Str. 30, Sanierung und Umbau Gartenbaustützpunkt
Ortsangabe	Gartenbaustützpunkt 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark Inninger Str. 30, 81379 München

I. Vortrag des Referenten	2
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Projektstand	3
3. Planung	3
3.1 Erläuterung des Planungskonzepts	3
3.2 Energetischer Standard	6
3.3 Einsatz regenerativer Energieträger	6
3.4 Interimscontainer während der Baumaßnahme	7
3.5 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	7
4. Kosten	8
4.1 Ermittlung der Projektkosten	8
4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten	9
5. Finanzierung	10
6. Beteiligung Bezirksausschüsse	11
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
8. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag des Referenten	11
III. Beschluss	13

**Sanierung und Umbau mit Ersatzneubau am
Gartenbau-Stützpunkt Inninger Str. 30, 81379 München
im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark**

Projektkosten gesamt	8.550.000 Euro
davon	
Projektkosten Neubau Gebäude B + C,	5.410.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	70.000 Euro
Abbrucharbeiten und Altlastensanierung	1.580.000 Euro
Projektkosten Sanierung / Umbau Gebäude A	1.270.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	32.000 Euro
Projektkosten Interimscontainer	290.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Auslagerung der Büroarbeitsplätze in Interimscontainer während der Baumaßnahmen**
- 5. Finanzierung der Maßnahme**
 - Darstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021
 - Abbildung im Finanzhaushalt 2018 ff.

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10018

4 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Nutzerbedarfsprogramm
4. Raumprogramm

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Bauausschuss vom
26.10.2017 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Aufgrund der Regelung von mfm (Münchner Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates erfolgt eine gemeinsame Sitzung mit dem Bauausschuss als Fachausschuss.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Stützpunkt des Baureferates Gartenbau in der Inninger Straße 30 befindet sich aufgrund des Alters der bestehenden Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Auf dem Betriebsgelände gibt es eine Vielzahl von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauzeiten, die immer wieder umgenutzt und verändert wurden. Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück im Sendlinger Wald, dem heutigen Südpark, eine Tierkörperbeseitigungsanlage. Nach Aufgabe dieser Nutzung im Jahre 1972 wurde der Standort, aufgrund seiner günstigen Lage für die zu betreuenden Flächen, als Gartenbau-Betriebshof genutzt. Der Hauptbaukörper der ehemaligen Tierkörperverwertungsanstalt an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde bereits abgebrochen. Die Fläche ist heute asphaltiert und wird als Betriebsfläche genutzt. Ein Großteil der in den Jahren von 1896 bis 1978 erbauten und seitdem genutzten Gebäude weist starke Abnutzungserscheinungen auf. Die über Jahrzehnte gewachsene Gebäudestruktur entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße, funktionale und wirtschaftliche Betriebsführung.

Aus diesem Grund wurde vor Beginn einer Sanierungsplanung geprüft, ob und wie eine optimierte Neuorganisation der Gebäude auf dem vorhandenen Grundstück erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang wurde auch die Eingliederung des Gartenbau-Betriebshofs an der Forst-Kasten-Allee 115 in den Standort an der Inninger Straße 30 in die Planungen einbezogen, da dieser Stützpunkt ebenfalls einen hohen Sanierungsbedarf aufweist und weitere Investitionen zwar dem Bestandserhalt dienen, jedoch keine betrieblichen Verbesserungen bringen. Die dort anstehenden Investitionen wurden bislang im Hinblick auf eine mögliche Zusammenlegung der beiden Stützpunkte zurückgestellt. Ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen der Zusammenlegung beider Stützpunkte ergibt sich auch daraus, dass dann eine Sanierung der Gebäude an der Forst-Kasten-Allee 115 nicht mehr erforderlich ist. Eine Eingliederung des Personals sowie der Maschinen und Geräte in die Inninger Straße 30 ist möglich. Der Standort an der Forst-Kasten-Allee könnte komplett freigegeben werden, ohne dass ein Flächenersatz notwendig wird. Die Möglichkeit, den Stützpunkt Forst-Kasten-Allee als neuen Standort zu nutzen, ist aufgrund der Organisationsstruktur des Grünanlagenunterhalts dagegen nicht umsetzbar. Die dezentrale Lage am Rande des zu betreuenden Gebiets und die ungünstige Verkehrsanbindung hätten lange Wegezeiten zur Folge. Darüber hinaus entspricht die zu geringe Grundstücksgröße nicht den Bedarfsanforderungen.

Der Standort Inninger Straße 30 ist auf lange Sicht sinnvoll und notwendig, da er zentral und verkehrsgünstig zu den zu betreuenden Gebieten liegt. Der Bedarf an Personal und Maschinen wird sich auch künftig nicht wesentlich verändern. Die im Vorfeld durchgeführte Untersuchung von Alternativstandorten für die Ansiedlung dieses Gartenbaustützpunktes hat ergeben, dass keine geeigneten städtischen Grundstücke in entsprechender Lage, Größe und Zuschnitt zur Verfügung stehen.

Aufgrund der besonderen Lage des Stützpunktes Inninger Straße 30 im Landschaftsschutzgebiet, sind grundsätzlich bauliche Veränderungen der Bestandsbauten äußerst schwierig umzusetzen. Bei der Planung mussten diese speziellen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Durch die Renaturierung einer Teilfläche des Grundstücks, den Erhalt eines Gebäudeteils (Bauteil A) und die zurückhaltende Gestaltung des Neubaus konnte den Erfordernissen entsprochen werden. Die Bauvoranfrage wurde durch das Planungsreferat mit Vorbescheid vom 22.11.2016 positiv beurteilt.

2. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsanmeldung am 15.04.2015 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor und ist im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm dargestellt.

3. Planung

Das **Baureferat** hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

Ausgangssituation:

Die bestehenden Lagerflächen und Gebäude in der **Inninger Str. 30** entsprechen mittlerweile sowohl in baulicher als auch energetischer Hinsicht nicht mehr den für die Nutzung erforderlichen Standards. Darüber hinaus gibt es sicherheitsrelevante Defizite im Hinblick auf die aktuellen Brandschutzanforderungen und die Standsicherheit.

Die gesamten auf dem Grundstück vorhandenen Grundleitungen sind veraltet, teilweise undicht und entsprechen nicht mehr den behördlichen Auflagen. Eine Erneuerung der Grundleitungen ist erforderlich. Der für den Gartenbau-Betriebshof notwendige Waschplatz wurde seitens der Münchner Stadtentwässerung (MSE) bereits geschlossen, da die notwendigen Anforderungen aufgrund von Materialermüdung und Beschädigungen nicht eingehalten werden konnten. Für die Fahrzeugwäsche muss derzeit auf benachbarte Betriebshöfe ausgewichen werden, was einen betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Mehraufwand bedeutet.

Der Standort **Forst-Kasten-Allee 115** befindet sich ebenso in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der ungeklärten Gesamtsituation wurden in den vergangenen Jahren nur zwingend notwendige und sicherheitsrelevante Reparaturen durchgeführt, so dass es dort mittlerweile zu einem Investitionsstau gekommen ist. Die für eine Sanierung notwendigen Investitionen in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro können bei einer Eingliederung des Standortes in die Inninger Straße 30 entfallen.

Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine optimierte Neuorganisation der Gebäude auf dem vorhandenen Grundstück in der Inninger Straße 30, bei Aufgabe des Standortes an der Forst-Kasten-Allee 115, den größten Gesamtnutzen ergibt. Das Planungskonzept berücksichtigt, dass das südliche Bürogebäude (Bauteil A) aus städtebaulichen Gründen und in seiner Substanz erhaltenswert ist. Es kann an die funktionalen Erfordernisse angepasst werden. Alle anderen Gebäude können altersbedingt abgebrochen und der dafür entstehende Ersatzneubau optimal an die aktuellen funktionalen Erfordernisse einer modernen Betriebsführung angepasst werden. Im Neubaubereich kann ein zeitgemäßer und wirtschaftlich sinnvoller Wärmeschutz realisiert werden. Die Renaturierung einer Teilfläche von rund 1.000 m² und somit Integration in den Sendlinger Wald stellt auch im Zusammenhang mit der Genehmigung einen hohen Mehrwert aus Naturschutzgründen dar.

Planungsvarianten für den Ersatzneubau:

Im Zuge der Vorplanung wurden für den Ersatzneubau verschiedene Varianten untersucht. Dabei haben sich zwei Varianten mit wesentlichen Unterscheidungsmerkmalen hervorgehoben:

Variante 1:

Umsetzung des Raumprogramms für den Ersatzneubau in Form eines langgezogenen Riegels mit einer Dienstwohnung im Obergeschoss.

Variante 2:

Umsetzung des Raumprogramms für den Ersatzneubau anhand Aufteilung der Flächen in zwei Gebäudeteile mit einer Dienstwohnung im Obergeschoss eines Gebäudeteils.

Variante 2 hat sich bei der Untersuchung insgesamt als am besten geeignet erwiesen. Durch die städtebauliche Aufteilung in zwei Gebäudeteile können die betrieblichen Rahmenbedingungen innerhalb der Gebäude besser realisiert werden. Die Verkehrssituation am Stützpunkt wird entzerrt und optimiert. Es entsteht zusammen mit Bauteil A eine vordere Hoffläche (Wirtschaftshof Süd), mit einem geringeren Verkehrsaufkommen, von der auch die Dienstwohnung erschlossen wird. Zwischen Bauteil B und C entsteht eine hintere Hoffläche (Wirtschaftshof Nord), über den der Hauptverkehr mit den größeren Fahrzeugen abgewickelt wird.

Die gesamte Planung wird im Folgenden erläutert:

Bauteil A:

Modernisierung des Bürogebäudes einschließlich des derzeit aufgrund eines Wasser-

schadens gesperrten Dachgeschosses, in welchem ebenfalls Büroarbeitsplätze untergebracht werden sollen. Der künftige Bedarf für Büroarbeitsplätze am Betriebshof in der Inninger Straße 30 kann so gedeckt werden. Es entstehen 8 Arbeitsplätze für die Sachgebietsleitung, Verwaltungsfachkräfte, Bezirksmeisterinnen bzw. -meister und Vorarbeiter, sowie Flächen für Besprechungen, Archive, den Kopierraum und die Teeküche. Der Anbau mit dem Besprechungsraum wird aus energetischen Gründen entfernt und durch einen Besprechungsraum im Obergeschoss des Gebäudes ersetzt.

Bauteil B:

Im Ersatzneubau Gebäude B werden Sozialräume für ca. 25 Bedienstete (drei Parteien Gärtnerinnen/ Gärtner bzw. Helferinnen/Helfer) bereitgestellt, darunter ein Aufenthaltsraum mit voll ausgestatteter Küche, nach Geschlechtern getrennte Umkleide- und Duschräume und ein Trockenraum für Kleidung und Schuhe (Stiefelheizung). In einer geschlossenen und beheizten mit Sektionaltoren versehenen Fahrzeughalle sind für den derzeit vorhandenen Fahrzeugbestand wie Transporter, Aufsitzmäher und Multifunktionsgeräten die Flächen nachgewiesen. Dem angegliedert befinden sich die Flächen für die ebenso mit Sektionaltoren versehene Maschinenhalle zur Unterbringung der weiteren notwendigen Maschinen und Geräte, welche zum Teil auch als Anbauten den Transportern und Multifunktionsgeräten zur Verfügung stehen (z.B. Front-Schlegelmähwerk, Front-Laubblasgerät, Schneepflug, Sandstreuer, Wasserfass). Unmittelbar daneben ist eine beheizte und mit Sektionaltoren ausgestattete Fahrzeugwaschhalle mit Starkstromanschluss und angegliedertem außenliegenden Waschplatz angeordnet. Eine Werkstatt mit integrierter Druckluftleitung dient der Ausführung von kleineren handwerklichen Tätigkeiten.

Zusammen mit den Umkleide- und Duschräumen befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes eine ca. 80 m² große Dienstwohnung. Für den Gartenbau ist an diesem Standort eine Dienstwohnung unbedingt erforderlich, um Aufgaben wie beispielsweise die Annahme von Lieferungen, den Winterdienst außerhalb der Dienstzeiten und das Abschließen, sowie ggf. die Sicherung des Betriebsgeländes sicherzustellen.

Bauteil C:

Bauteil C stellt als Querriegel im Grundstück die Abgrenzung zur renaturierenden Fläche dar. In einer aus Diebstahlgründen vierseitig geschlossenen unbeheizten Remise werden Materialien wie z.B. Ersatzteile für Parkbänke und Baumpfähle witterungsgeschützt gelagert. Daneben angeordnet ist ein den gültigen Vorschriften entsprechendes Gefahrstofflager eingerichtet. Es dient der Lagerung von Kraftstoffen und Ölen. Ebenso gesondert eingerichtet ist ein Lager für Düngemittel und ein kleineres Handlager. Danebenliegend befindet sich der an drei Seiten geschlossene Containerstandplatz für 2 Abfallcontainer mit einer befahrbaren Abwurframpe, welcher aus witterungsbedingten Gründen unter dem Dach des Gebäudes C untergebracht wurde.

Wirtschaftshof Süd:

Zwischen dem Bauteil A und dem Bauteil B liegt die vordere Hoffläche. Hier befindet sich der Eingang zum Bauteil B und ein Nebeneingang zum Bauteil A, welcher die fußläufige Erschließung zwischen den beiden Gebäudeteilen optimiert. Die Maschinenhalle und der südliche Teil der Fahrzeughalle können über den Hof angedient werden. Die verbleibende Freifläche dient zum einen als Rangierfläche für die ausfahrenden Fahrzeuge und Geräte

aus der Maschinen- und Fahrzeughalle. Zum anderen werden insgesamt 8 Stellplätze für Fahrzeuge (5 Dienstfahrzeuge, 1 Stellplatz Wohnung, 2 Besucherstellplätze), 8 Fahrradstellplätze und eine überdachte Aufstellfläche für Mülltonnen angeordnet.

Wirtschaftshof Nord:

Zwischen dem Bauteil B und dem Bauteil C liegt die hintere Hoffläche. Hier befindet sich von Bauteil B die Erschließung der Waschhalle mit davorliegendem Waschplatz und der nördliche Teil der Fahrzeughalle mit seinen Sektionaltoren. Die komplette Andienung des Bauteils C erfolgt ebenfalls über den Wirtschaftshof Nord. Die verbleibenden Freiflächen im Bereich des Hofes dienen als Rangierfläche für Fahrzeuge sowie zur Unterbringung der offenen Lagerflächen, offenen Materialboxen und der Streugutsilofläche.

Grüngestaltung:

Die Lage des Gartenbau-Betriebshofs in einem Landschaftsschutzgebiet erfordert hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen eine dem Standort angemessene Qualität. Durch die Entsiegelung von Asphaltflächen und den Rückbau vorhandener Gebäudestrukturen wird dem Rechnung getragen. Hervorzuheben ist dabei das Planungsziel, den nördlichen Grundstücksbereich mit einer Fläche von ca. 1.000 m² zu entsiegeln und einen standortgerechten Laubmischwald gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation umzusetzen.

Ein entlang der Grundstücksgrenze umlaufender „Grüner Rahmen“ vermittelt den Übergang zwischen Landschaftsschutzgebiet mit angrenzendem Biotop und dem Betriebsgelände. Der Garten im südlichen Teil mit seinen vorhandenen Obstbäumen bleibt im wesentlichen erhalten, ergänzt durch eine Aufwertung im Bereich der Bepflanzung.

3.2 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016, des EEWärmeG sowie des Stadtratsbeschlusses „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

3.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von ca. 20.000 Euro aus. Die erzielte Strommenge beträgt ca. 8000 kWh/Jahr. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt ca. 27.000 Euro zu erwarten.

Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Mit der Realisierung des Neubaus kann auch die veraltete Ölheizung entfernt werden. Die Grundversorgung des gesamten Stützpunktes für Heizung und Warmwasser erfolgt künftig durch eine außenliegende Luft/Wasser-Wärmepumpe zur Nutzung von Umweltwärme. Um die optimale Wirtschaftlichkeit der Wärmepumpe sicherzustellen, wurde als Heizsystem eine Fußbodenheizung gewählt. In Spitzenzeiten wird die Anlage durch einen Gasbrennwertkessel mit Flüssiggastank unterstützt. Darüber hinaus erfolgt die Be- und Entlüftung der Sanitärbereiche des Neubaus über eine Raumluftechnische-Anlage mit Wärmerückgewinnung.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

3.4 Interimscontainer während der Baumaßnahmen

Um eine reibungslose Abwicklung des Betriebsablaufes während der Baumaßnahmen sicherzustellen, sind Interimslösungen notwendig.

Der Betriebshof in der Inninger Straße 30 ist Sitz der Sachgebietsleitung des Unterhaltssachgebietes G 311. Von hier aus erfolgt die fachliche, organisatorische und personelle Leitung des zu betreuenden Unterhaltssachgebietes. Die dazugehörigen Bezirksmeister bereiten alle notwendigen Unterhaltsarbeiten vor und organisieren die Abwicklung mit den Gärtnerinnen und Gärtnern oder mit Fremdfirmen. Es finden regelmäßig Kontrollen der Grünanlagen durch die Bezirksmeister statt. Somit ist eine unmittelbare Nähe der vorhandenen Büroarbeitsplätze zum betreuenden Gebiet organisatorisch notwendig. Kapazitäten zur räumlichen Unterbringung in anderen nahegelegenen Gartenbaustützpunkten sind nicht vorhanden. Die vor dem Betriebshof liegende stadteigene Parkplatzfläche eignet sich für die Aufstellung von Interimscontainern während der Bauzeit und findet auch im genehmigten Vorbescheid Zustimmung. Zudem kann dadurch während der Bauphase die fachliche und soziale Kontrolle des Landschaftsschutzgebietes Sendlinger Wald aufrecht erhalten werden.

Die zum Unterhaltssachgebiet gehörenden Arbeitspartien, bestehend aus Gärtnerinnen und Gärtnern einschließlich der dazugehörigen Maschinen, Geräte und Transportfahrzeuge, können während der Bauphase in den nächstgelegenen ca. 3 km entfernten Stützpunkt Forst-Kasten-Allee 115 ausgelagert werden.

Somit ist die für den Betriebsablauf notwendige Nähe der Mitarbeiter sowohl zueinander als auch zu den Grünanlagen hergestellt.

3.5 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine (geplanter Baubeginn im I. Quartal 2019) für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff folgende Maßnahmen durchzuführen:

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden bereits umfangreiche Bausubstanz-Untersuchungen hinsichtlich Statik und Altlasten durchgeführt. Im Rahmen der vorgezogenen

Maßnahmen sollen nun die vorhandenen Ergebnisse im Dachstuhl des Gebäudes A konkretisiert werden.

Bei den bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden im Bereich der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage Schadstoffbelastungen festgestellt, die eine Bodenluftsanierung notwendig machen. Bei dieser Maßnahme wird die Luft, die im Boden vorhanden ist, abgesaugt und zur Reinigung über Aktivkohle geleitet. Diese Maßnahme muss im Vorfeld zur Baumaßnahme erfolgen, da nur bei bereinigter Bodenluft ein Abbruch der Tierkörperbeseitigungsanlage zu Baubeginn zulässig ist. Der Beginn der Bodenluftabsaugung muss unmittelbar nach erteiltem Projektauftrag erfolgen, da die Laufzeit dieser Sanierungsmaßnahmen mindestens ein Jahr beträgt.

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 29 Bäume und rund 200 m² Gehölzfläche. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Entfernung von 6 Bäumen notwendig. Als Ersatz werden dafür - gemäß dem vorgenannten Vorbescheid vom 22.11.2016 - im Rahmen der Ausgleichsbilanz **9** standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2019) freigemacht werden. Die erforderlichen Maßnahmen sollen daher zur Ausführung bis spätestens 28.02.2019 vorgezogen werden.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung Neubau Gebäude B + C	4.610.000 Euro
Abbrucharbeiten und Altlastensanierung	1.340.000 Euro
Risikoreserve (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	1.040.000 Euro
Kostenschätzung Sanierung / Umbau Gebäude A	1.080.000 Euro
Risikoreserve (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	190.000 Euro
Kostenschätzung Interimscontainer	240.000 Euro
Risikoreserve (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	50.000 Euro
Projektkosten	<hr/> 8.550.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 8.550.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 7.270.000 Euro. Die Projektkosten in Höhe von 8.550.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig. Eine Darstellung nach Bauteilen und Kostengruppen ist in den Projektdatenblättern (siehe Anlage 2 - Blatt 5.0 mit Blatt 5.3) enthalten.

Der Aufwand für die Interimscontainer ist durch die Maßnahme bedingt und somit den Projektkosten zuzuordnen. Die Kosten für die Interimscontainer sind bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von einem Jahr in Höhe von ca. 240.000 Euro (ohne Risikoreserve) für die Anmietung der Container und die dazugehörigen Maßnahmen zur Erschließung ermittelt worden. Bei der vorgesehenen Grundstücksfläche fallen keine Mietkosten an.

Bei den bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden insbesondere im Bereich der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage Schadstoffbelastungen festgestellt. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt. Die Kosten für den unterirdischen Abbruch der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage, den Abbruch sämtlicher Gebäude über Erdgleiche, die Altlastensanierung und das Herrichten der Geländeoberfläche in Höhe von ca. 1.340.000 Euro (ohne Risikoreserve) sind im Projekt enthalten. Darin enthalten sind Kosten für die Entsiegelung von Asphaltflächen und die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes in Höhe von 60.000 Euro. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten von den geschätzten Kosten noch abweichen können.

Der Gartenbaustützpunkt Inninger Straße 30 befindet sich im Sendlinger Wald im Landschaftsschutzgebiet. Bauliche Veränderungen der Bestandsbauten sind daher äußerst schwierig umzusetzen. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen ist die Sanierung des vorgelagerten Gebäudes A und die Renaturierung einer Teilfläche des Grundstückes notwendig.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei ca. 70.000 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve).

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Sanierung und den Umbau mit Ersatzneubau am Gartenbau-Stützpunkt Inninger Straße 30 übertragen, da er sich keinen Richtwerten zuordnen lässt und daher nicht bewertet werden kann.

Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wurde diese mit anderen städtischen Projekten ähnlicher Nutzung verglichen. So liegen die Bauwerkskosten bezogen auf den Bruttonauminhalt für den Neubau der Gebäude B + C im vergleichbaren Rahmen zu den Kosten des Gartenbaustützpunktes in der Lindberghstraße und zum Projekt Neubau Fahrzeughalle der Feuerwache 4, Bereich Freiwillige Feuerwehr Mitte. Die Bauwerkskosten von Bauteil A liegen im gleichen Verhältnis wie das Projekt Sanierung des Hausmeistergebäudes beim Neubau Freiwillige Feuerwehr Freimann.

5. Finanzierung

Die Maßnahme Inninger Str. 30 ist bisher nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 Investitionsliste 1 enthalten. Die Maßnahme muss daher neu in die Investitionsliste 1 des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 - 2021 aufgenommen werden.

MIP alt:
nicht enthalten

MIP neu: 0640.6528,RF 604, IL 1

UA/ Maßn.Nr./ RF.Nr.	GRZ	Gesamt- kosten	Finanz. Bis 2016	Summe 2017- 2021	2017	2018	2019	2020	2021	nachrichtlich	
										2022	2023 ff
0640/6528/ 604	935	102	0	102	0	0	102	0	0		
0640/6528/ 604	940	7.168	83	7.085	0	500	3.440	2.550	595		
Summe		7.270	83	7.187	0	500	3.542	2.550	595		

Die Projektkosten belaufen sich auf 8.550.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 1.280.000 Euro.

Es ist vorgesehen die Kosten für die Entsiegelung von Asphaltflächen und die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes in Höhe von 60.000 Euro, aus den im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 - 2021 in Investitionsliste 1 bei der Maßnahme 5800.8520 (Rangfolge 038) eingestellten Mitteln der „Freiraumpauschale“, sofern eine Genehmigung erfolgt, zu finanzieren. Das Baureferat wird diese Mittelumschichtung und Bereitstellung in 2019 im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei beantragen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 102.000 Euro.

Die erforderlichen Planungskosten stehen auf der Planungskostenpauschale bei der Finanzposition 6010.940.9920.2 bereit. Die Projektgenehmigung ist für das 4. Quartal 2017 vorgesehen. Die für das Jahr 2018 benötigten Mittel werden - vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung 2017 - 2021 - zum Schlussabgleich 2018 oder zum Nachtragshaushalt 2018 angemeldet.

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)	,--	7.270.000	,--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		83.000 € in 2016 0 € in 2017 500.000 € in 2018 3.440.000 € in 2019 2.550.000 € in 2020 595.000 € in 2021	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	102.000 € in 2019	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht gemäß Anlage 1 zur Bezirksausschusssatzung kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 7 Sendling-Westpark. Die Tätigkeiten der Abteilung Gartenbau mit dem Grünanlagenunterhalt sind nicht nur auf einen Stadtbezirk beschränkt.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, sowie dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Herbert Danner, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Sabine Krieger, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag des Referenten

1. Der Bauausschuss **empfiehlt** die Genehmigung des dargestellten Bedarfs gemäß Raumprogramm und Nutzerbedarfsprogramm und die Erteilung des Projektauftrages.

2. Der Kommunalausschuss **beschließt** als Senat:
- 2.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
- 2.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 8.550.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
- 2.3 Das Baureferat wird gebeten die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten (Projektauftrag).
- 2.4 Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von ca. 70.000 Euro wird zugestimmt.
- 2.5 Der Auslagerung der Büroarbeitsplätze in Interimscontainer während der Baumaßnahme wird zugestimmt.
- 2.6 Das Kommunalreferat wird beauftragt die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
- 2.7 Das Baureferat wird gebeten, sofern die bei der Maßnahme 5800.8520 (Rangfolge 038) eingestellten Mittel im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021 genehmigt werden, die Umschichtung und Bereitstellung der für die Entsiegelung und Aufforstung erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 60.000 Euro im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung im Büroweg von der Finanzposition 5800.950.8520.6 „Freiraumpauschale“ auf die Finanzposition 0640.940.6528.7 „Inninger Str. 30, Gartenbaustützpunkt“ in 2019 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
- 2.8 Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
3. Der Kommunalausschuss beschließt:

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 - 2021 Investitionsliste 1 wird wie folgt geändert:

MIP alt:
nicht enthalten

MIP neu: 0640.6528,RF 604, IL 1

UA/ Maßn.Nr./ RF.Nr.	GRZ	Gesamt- kosten	Finanz. Bis 2016	Summe 2017- 2021	2017	2018	2019	2020	2021	nachrichtlich	
										2022	2023 ff
0640/6528/ 604	935	102	0	102	0	0	102	0	0		
0640/6528/ 604	940	7.168	83	7.085	0	500	3.440	2.550	595		
Summe		7.270	83	7.187	0	500	3.542	2.550	595		

Vorbehaltlich der Erteilung der Projektgenehmigung wird das Kommunalreferat beauftragt, die für das Jahr 2018 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 500.000 € auf der Finanzposition 0640.940.6528.7 „Sanierung und Umbau mit Ersatzneubau am Gartenbau-Stützpunkt Inninger Str. 30“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2018 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

4. Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Mittel für die Finanzpostion 0640.940.6528.7 in Höhe von 500.000 Euro zum Haushalt 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, die erforderlichen Mittel für die Finanzpostion 0640.935.6528.7 in Höhe von 102.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 ff bei der Stadtkämmerei anzumelden.

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.
an das Direktorium HA II/ V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-VB-BFV

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Baureferat RZ, RG2, RG4
das Baureferat H 25, H6, H7, H9
das Baureferat G, G3, G311
die Münchner Stadtentwässerung (MSE)
Kommunalreferat GL2
z.K.

Am _____