

ANLAGE 3

Investive Maßnahmen im Bestand

Bedarfsanmeldung

Sanierung und Umbau des Gartenbaustützpunktes
in der Inninger Straße 30
im 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark

Umbau

Instandsetzung

Neustrukturierung

Projekt Nr. (PS/POM) : 4656

Eigentümerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon
Kommunalreferat / / 233-25034

Datum
05.03.2015

Gliederung der Bedarfsanmeldung

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Anlass und Art der Maßnahme
 - 1.2 Gebäudezustand
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1 Nutzungsbedingter Bedarf
 - 2.2 Bautechnischer Bedarf
 - 2.3 Freiflächenbedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Kosten der Untersuchung

Anlagen

Raumprogramm

Machbarkeitsstudie

1. Bedarfsbegründung

1.1 Anlass und Art der Maßnahme

Die Gebäude des Gartenbau-Betriebshofs in der Inninger Straße 30 sind in vielen verschiedenen Bauphasen errichtet worden. 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. Ein Großteil der in den Jahren von 1896 bis 1978 erbauten und seitdem genutzten Gebäude weisen 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 der 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. Der Gartenbau-Betriebshof in der Forst-Kasten-Allee 115 liegt westlich am Rande des Meisterbezirkes G 311.2. Der Standort an der Inninger Straße liegt für diesen Meisterbezirk verkehrsmäßig günstiger. Ein weiterer erheblicher wirtschaftlicher Nutzen der Zusammenlegung beider Stützpunkte ergibt sich daraus, dass eine Sanierung der Gebäude an der Forst-Kasten-Allee 115, die ebenfalls einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen, nicht mehr erforderlich ist. Die dort anstehenden Investitionen wurden bislang im Hinblick auf eine mögliche Zusammenlegung der beiden Stützpunkte zurückgestellt. 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.

1.2 Gebäudezustand

Der Standort Inninger Straße 30 befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die bestehenden Lagerflächen und Einrichtungen 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.

Auf dem Grundstück gibt es eine Vielzahl von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauzeiten, die immer wieder umgenutzt und verändert wurden. Der Hauptbaukörper der ehemaligen Tierkörperverwertungsanstalt an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde bereits abgebrochen. Die Fläche ist heute asphaltiert und wird als Betriebsfläche genutzt.

Die gesamten auf dem Grundstück vorhandenen Grundleitungen sind veraltet und teilweise undicht. Eine Sanierung ist auf Grund der behördlichen Auflagen zwingend erforder-

derlich. 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 Mehraufwand bedeutet.

Der Standort Forst-Kasten-Allee 115 befindet sich ebenso in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Auf Grund der ungeklärten Gesamtsituation wurden in den vergangenen Jahren nur zwingend notwendige und sicherheitsrelevante Reparaturen durchgeführt, so dass es auch dort mittlerweile zu einem Investitionsstau gekommen ist. Die für den Erhalt der Bausubstanz notwendigen Investitionen könnten bei einer Eingliederung des Standortes in die Inninger Straße 30 entfallen.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Eine Überprüfung des Kommunalreferates hat ergeben, dass in den Bereichen Hadern, Mitter-, Obersendling, Thalkirchen, Fürstenried, Forstenried und Solln, die alle von den Meisterbezirken G 311.2 und 3 aus bedient werden, keine anderen geeigneten Grundstücke für die Neustrukturierung zur Verfügung stehen. Die gemeinsam mit dem Planungsreferat untersuchten Alternativen waren entweder von der Größe, dem Zuschnitt oder der Lage her nicht geeignet. Bereits vorhandene Betriebshöfe wie z. B. der Standort Forst-Kasten-Allee 115 wurden in diese Untersuchung mit einbezogen.

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. Der Betriebshof Inninger Straße 30 weist als zentral gelegener Standort die geringsten Wegezeiten zur Betreuung der Flächen auf. Da von diesem Standort aus die Umsetzung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebiets Sendlinger Wald optimal erfolgen kann, wird im Gesamtkonzept der Gartenbau-Stützpunkt weiterhin benötigt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten eingehend untersucht und geprüft:

- Sämtliche Gebäude am Betriebshof Inninger Straße 30 werden erhalten und saniert. Allerdings kann bei Realisierung der Variante 1 aus Platzgründen wegen des Fuhrparks keine Zusammenlegung von Inninger Straße 30 und Forst-Kasten-Allee 115 erfolgen.
- Die beiden anderen untersuchten Varianten basieren auf einer Zusammenlegung der beiden Betriebshöfe am Standort Inninger Straße 30, wobei in Variante 2 vom Erhalt des südlichen Bürogebäudes und einem Ersatzneubau für den übrigen Flächenbedarf ausgegangen wird, während in Variante 3 keine Bestandsgebäude er-

halten bleiben und Ersatzneubauten für alle Bauteile errichtet würden. Bei beiden Varianten ist aufgrund der Flächenoptimierung durch einen Neubau eine Renaturierung einer Teilfläche im Norden des Grundstückes sinnvoll und möglich.

Die Untersuchung erfolgte in technischer, funktionaler, städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Bei Variante 1 ist es nicht möglich, den Fuhrpark und die Geräte der Forst-Kasten-Allee in den Bestandsgebäuden der Inninger Straße 30 unterzubringen. Die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen lassen keine strukturelle Optimierung zu und stehen einer funktionalen und wirtschaftlichen Betriebsführung im Wege. Zudem ist in Anbetracht des Alters der vorhandenen Bausubstanz mit erheblichen Kostenrisiken zu rechnen. Bei Variante 3 ist nach Vorabstimmungen mit der LBK davon auszugehen, dass ein kompletter Abbruch einen zu großen Eingriff darstellt und einer Genehmigung nicht zugestimmt werden würde.

Die Variante 2 hat sich in der Untersuchung insgesamt als am besten geeignet erwiesen. Das südliche Bürogebäude (Bauteil A) ist aus städtebaulichen Gründen und in seiner Substanz erhaltenswert. Es kann an die funktionalen Erfordernisse angepasst werden. Alle anderen Gebäude können altersbedingt abgebrochen und der dafür entstehende Neubau 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 1.240 m² und somit Integration in den Sendlinger Wald stellt auch im Zusammenhang mit der Genehmigung einen hohen Mehrwert aus Naturschutzgründen dar.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Nutzungsbedingter Bedarf

Der Standort Inninger Straße 30 ist auf längere Sicht sinnvoll, da er zentral und verkehrsgünstig zu den zu betreuenden Gebieten liegt. Der Bedarf an Personal und Maschinen wird sich voraussichtlich auch künftig nicht wesentlich erhöhen oder verringern.

Der derzeitige Gartenbau-Betriebshof in der Inninger Straße dient als Quartier der Sachgebietsleitung G 311 des Baureferates (Gartenbau) Abteilung G 3, Unterhalt Süd-West, sowie der Meister von G 311.1 und G 311.3 und dessen zugehörige Arbeitspartien. Für die Betreuung der derzeit insgesamt 118 Objekte (öffentliche Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, Friedhöfe, ohne Objekte fremder Rechnung) mit 97 ha Fläche (davon sind 60 ha naturschutzfachlich unter Schutz) stehen 6 Gärtnerinnen und Gärtner bzw. Gärtnerhelferinnen und helfer zur Verfügung. Die zur rationellen Erledigung der Arbeit notwendigen Maschinen, Geräte und Transportfahrzeuge sind vorhanden.

Der derzeitige Gartenbau-Betriebshof in der Forst-Kasten-Allee dient dem Meisterbezirk G 311.2 des Baureferates (Gartenbau) Abteilung G 3, Unterhalt Süd-West als Quartier. Für die Betreuung der insgesamt 193 Objekte mit 115 ha (davon sind 20 ha naturschutzfachlich unter Schutz) stehen 12 Gärtnerinnen und Gärtner bzw. Gärtnerhelferinnen und

-helfer zur Verfügung. Die zur rationellen Erledigung der Arbeit notwendigen Maschinen, Geräte und Transportfahrzeuge sind ebenfalls vorhanden.

Beide Stützpunkte sollen - im folgenden erläuterten bautechnischen Bedarf - optimiert am vorhandenen Betriebshof in der Inninger Straße 30 untergebracht werden.

Die voraussichtlich während der Bauphase notwendige Interimsunterbringung des Gartenbau-Betriebshofs wird geprüft.

2.2 Bautechnischer Bedarf

Das bestehende südliche Bürogebäude soll komplett modernisiert werden, einschließlich des derzeit aufgrund eines Wasserschadens gesperrten Dachgeschosses, in welchem ebenfalls Büroarbeitsplätze untergebracht werden sollen. Der künftige Bedarf für Büroarbeitsplätze am Betriebshof Inninger Straße 30 kann so gedeckt werden. Es sind 7 Arbeitsplätze für die Sachgebietsleitung, Verwaltungsfachkräfte, Bezirksmeisterinnen bzw. -meister und Vorarbeiter, sowie Flächen für Besprechungen, Archive, den Kopierraum und die Teeküche vorzusehen.

Die zukünftige Aufteilung und Größe der Büroräume hängt davon ab, inwieweit die bestehenden Innenwände erhalten bleiben. Bei Neugliederung des Gebäudes werden entsprechend der Anzahl und Funktion der Mitarbeiter die geltenden Standards für Büroräume nach den städtischen Vorgaben berücksichtigt.

Im künftigen Neubau sind Sozialräume für ca. 25 Bedienstete (drei Parteien: Gärtnerinnen / Gärtner bzw. Helferinnen / Helfer) bereitzustellen, darunter ein Aufenthaltsraum mit voll ausgestatteter Küche, nach Geschlechtern getrennte Umkleide- und Duschräume und ein Trockenraum für Kleidung und Schuhe (Stiefelheizung). Es sind geschlossene und beheizte mit Sektionaltoren versehene Fahrzeughallen für den derzeit vorhandenen Fahrzeugbestand wie Transporter, Aufsitzmäher und Multifunktionsgeräten (insgesamt 6 Fahrzeuge) vorzusehen. In einer unbeheizten und ebenso mit Sektionaltoren versehenen Maschinenhalle sind die weiteren notwendigen Maschinen und Geräte, die zum Teil auch als Anbauten den Transportern und Multifunktionsgeräten zur Verfügung stehen (z.B. Front-Schlegelmähwerk, Front-Laubblasgerät, Schneepflug, Sandstreuer, Wasserfass), unterzubringen. Unmittelbar daneben ist eine beheizte und mit Sektionaltoren ausgestattete Fahrzeugwaschhalle mit Starkstromanschluss anzuordnen. Eine Werkstatt mit integrierter Druckluftleitung dient der Ausführung von kleineren handwerklichen Tätigkeiten. In einer dreiseitig geschlossenen Remise sollen Materialien wie z.B. Ersatzteile für Parkbänke und Baumpfähle witterungsgeschützt gelagert werden. Ein Gefahrstofflager ist gesondert und den gültigen Vorschriften entsprechend einzurichten und dient der Lagerung von Kraftstoffen und Ölen. Ebenso gesondert einzurichten ist ein Lager für Düngemittel und ein kleineres Handlager.

Nachdem der Standort inmitten des Landschaftsschutzgebietes Sendlinger Wald liegt, soll - wie bei den meisten Gartenbau-Betriebsstätten - im Obergeschoss des Neubaus eine Dienstwohnung von ca. 70-90m² errichtet werden. Dies ermöglicht eine soziale Kontrolle für den Standort und damit Vorbeugung von mutwilligen Zerstörungen und Einbruchversuchen.

2.3 Freiflächenbedarf

Rund 1.240 m² der ursprünglich zu Verfügung stehenden Betriebsfläche werden durch die optimierte Situierung der Gebäude nicht mehr benötigt und können renaturiert dem Landschaftsschutzgebiet Sendlinger Wald angegliedert werden. Der Standort Inninger Straße 30 soll - abzüglich der zu renaturierenden Fläche - auf einer Gesamtfläche von 4.225 m² neu organisiert werden.

Die verbleibenden Freiflächen dienen als Rangierfläche und Lager ohne Überdachung. Insgesamt sind die befahrbaren Freiflächen so auszubilden, dass ein risikoarmer und behinderungsfreier Verkehr mit den betriebseigenen Fahrzeugen, sowie für Lieferfahrzeuge, Transportfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge und Radlader möglich ist. Dabei sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen zu berücksichtigen.

Die Lagerflächen teilen sich auf in eine offene Lagerfläche für Schüttgüter, eine Streugut-siloffläche sowie einem Containerstandplatz für 2-3 Container, der zum leichten und effektiven Beladen mit einer befahrbaren Rampe zu versehen ist.

Weiterhin sind - abhängig von den genehmigungsrechtlichen Anforderungen - Parkflächen für Dienst- und Privatfahrzeuge sowie Fahrradstellplätze einzurichten.

Ein Gartenbau-Betriebshof, der inmitten eines Landschaftsschutzgebietes liegt, sollte hinsichtlich der Gestaltung seiner Außenanlagen eine angemessene Qualität aufweisen und möglichst umweltschonend im Betriebsablauf sein.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Um die bestehenden Betriebshöfe an der Inninger Straße 30 und der Forst-Kasten-Allee 115 weiterhin in Betrieb halten zu können, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Beide Betriebshöfe entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine moderne und effiziente Arbeitsstätte. Jede Investition in die vorhandenen Betriebe dient jedoch lediglich dem Bestandserhalt, bringt jedoch keine betriebliche Verbesserung. Die Zusammenführung der Betriebshöfe an der Inninger Straße 30 ist daher so schnell wie möglich durchzuführen.

4. Kosten der Untersuchung

Das Baureferat hat für eine Einstellung in das Mehrjahresinvestitionsprogramm die Kosten der Untersuchung überschlägig mit 100.000,- Euro ermittelt. Erst zum Projektauftrag im Stadtrat - mit dem Ergebnis der Vorplanung - können konkrete Projektkosten vorgelegt werden. Zudem bestehen nicht vorhersehbare Kostenrisiken wegen der Baugrundsituation hinsichtlich der Aufwendungen für Bodenaustausch sowie wegen der erforderlichen Abbruchmaßnahmen hinsichtlich der Altlastenentsorgung.

