

Telefon: 0 233-26496
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Anlage B

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft "Alte Heimat"

Am
D-II-V 10. JAN 2019
Stadtratsprotokolle

Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Alte Heimat"

**Ausführungsgenehmigung für vorgezogene Maßnahmen
für die Neubauabschnitte 1 und 2 im Jahr 2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13333

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.01.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Umsetzung städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Heimat", Ausführungsgenehmigung von vorgezogenen Maßnahmen im Jahr 2019
Inhalt	Baumfällungs- und Spartenverlegearbeiten sowie Errichtung von Stellplätzen und Abriss von fünf Garagen als vorgezogene Maß- nahme für die Umsetzung der Neubauabschnitte 1 und 2
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	---
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung für vorgezogene Baumfällungs- und Spartenverle- gearbeiten sowie vorgezogene Errichtung von Stellplätzen und Ab- riss von fünf Garagen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Baumaßnahmen, Projektauftrag, Neubau und Instandsetzung Zschokkestraße, Klem-Pauli-Weg, Burgkmaierstraße, ASZ Laim, KommWFP, vorgezogene Maßnahmen
Ortsangabe	25. Stadtbezirk (Laim) - Klem-Pauli-Weg 1-69, Zschokkestraße 41- 49, Hans-Thonauer- Straße

Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft "Alte Helmat"

Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Alte Helmat"

**Ausführungsgenehmigung für vorgezogene Maßnahmen
für die Neubauabschnitte 1 und 2 im Jahr 2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13333

3 Anlagen:

1. Pläne (Lageplan, Übersicht Neubauabschnitte 1 und 2)
2. Stellungnahme des Freiflächenplaners vom 07.11.2018 zu Baumfällungen
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.01.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Diese Sitzungsvorlage gliedert sich in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil. Im nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13342) wird die Ausführungsgenehmigung mit den hierfür erforderlichen Kosten und den Veränderungen des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) behandelt, da durch die Kostendarstellungen Rückschlüsse für die Angebotsabgabe eines Generalunternehmers (GU) möglich wären.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Es haben sich keine Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung am 28.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12157 für den öffentlichen Teil und 14-20 / V 12158 für den nichtöffentlichen Teil) ergeben.

Im Rahmen der Realisierung der Neubauabschnitte (NBA) 1 und 2 sind Vorabmaßnahmen erforderlich, die dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die vorgezogene Durchführung ist für die Realisierung der NBA 1 und 2 im Jahr 2019 erforderlich, da diese Maßnahmen für einen GU zeitlich nicht kalkulierbar sind und somit zu einer Verzögerung der Gesamtmaßnahme führen könnten.

2. Projektstand Neubauabschnitte 1 und 2

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.09.2016 (Projektauftrag, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V-06905) wurde das Kommunalreferat beauftragt, mit der GEWOFAG Service GmbH die Ausschreibung für eine Generalunternehmervergabe für die NBA 1 und 2 vorzubereiten und die Ausschreibung durchzuführen. Mit den Beschlussfassungen in der Vollversammlung am 28.07.2018 wurde ergänzend hierzu dem Projekt-auftrag zugestimmt. Die verwaltungsinterne Projektgenehmigung wurde am 17.10.2018 erteilt.

Die Bauanträge für die NBA 1 und 2 wurden im September 2018 bei der Lokalbau-kommission (LBK) eingereicht.

3. Erläuterung der Vorabmaßnahmen

Die Maßnahmen werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt.

3.1 Verlegung von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitär-Sparten

Da Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen auf der östlichen Eingangsseite der Ge-bäudezeile im Kiem-Pauli-Weg 1-7 ungerade, die der Versorgung der Bestandsgebäude dienen, derzeit im Baufeld des NBA 1 liegen, ist eine Umverlegung näher an die Gebäu-de notwendig. Aufgrund der Abhängigkeit von der terminlichen Eintaktung der Durchfüh-rung dieser Maßnahmen durch die Stadtwerke München müssen diese Maßnahmen vor dem geplanten Baubeginn im Frühjahr 2020 umgesetzt werden.

3.2 Verlegung von Hausanschlüssen

Zur Herstellung der Baugrube für den NBA 1 ist eine Verlegung der Hausanschlüsse (Stromversorgung und Telekommunikation) der westlich vom Baufeld gelegenen Be-standsgebäude Kiem-Pauli-Weg 5 und 7 im Rahmen der Vorabmaßnahme erforderlich. Hier besteht ebenfalls eine terminliche Abhängigkeit bei der Durchführung durch die Stadtwerke München.

3.3 Baumfällungen

Aufgrund der neuen Einteilung der Freianlagenbereiche (insbesondere der Kita-Außen-anlagen im NBA 1) sowie aufgrund der umfangreichen Baustelleneinrichtung für das ge-samte Areal der geplanten NBA 1 und 2 müssen ca. 88 Bestandsbäume gefällt werden. Dabei entfallen 41 Bäume auf den NBA 1 und 47 Bäume auf den NBA 2.

Da zeitliche Auflagen durch das BNatSchG bestehen, müssen die Baumfällungen als Vorabmaßnahme durchgeführt werden. Die Wurzelstöcke werden belassen und erst spä-ter beim Aushub durch den GU entfernt. Der beauftragte Freiflächenplaner äußerte sich zu den notwendigen Baumfällungen wie in Anlage 2 ersichtlich.

Der Antrag zur Genehmigung der oben dargestellten und für die Realisierung der NBA 1 und 2 zwingend erforderlichen Baumfällungen wurde im Rahmen der im September 2018 eingereichten Bauanträge für die NBA 1 und 2 gestellt. Mit der LBK wurde die Planung im

Vorfeld abgestimmt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen (voraussichtlich rd. 75 % der zu fällenden Bäume) werden gemäß den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde und der LBK im Rahmen des Baugenehmigungsbescheids abgestimmt. Sie werden so früh als möglich erfolgen. Das KR steht dazu in gutem Kontakt mit der GEWOFAG.

3.4 Abbruch Bestandsgarage

Aufgrund der Verlegung der Sparten für die Häuser im Kiem-Pauli-Weg 1-7 ist der Abbruch der sich östlich vom NBA 1 befindenden Bestandsgarage mit 5 Stellplätzen als Vorabmaßnahme erforderlich. Die freigeräumte Fläche dient als neue Feuerwehrezufahrt für den NBA 1. Eine alternative Platzierung der Feuerwehrezufahrt ist nicht möglich.

3.5 Erstellung von Stellplätzen

Die NBA 1 und 2 werden teilweise in den Stellplatzbereichen der bestehenden alten Baugenehmigungen errichtet, so dass mit Baubeginn die entsprechenden Stellplätze entfallen.

3.5.1 Wohngebäude

Für den Bestand der Wohngebäude vor Ort müssen daher vorab sieben Stellplätze in teilweise provisorischer Errichtungweise hergestellt werden. Die Anzahl dieser Ersatzstellplätze steht unter dem Vorbehalt der noch nicht vorliegenden Baugenehmigung. Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den im Rahmen des NBA 1 geplanten 43 Tiefgaragenstellplätzen erforderlich, die dem Stellplatznachweis der NBA 1 und 2 dienen.

3.5.2 ASZ Laim

Für den Betrieb des ASZ Laim am Kiem-Pauli-Weg 22 sind genehmigungsrechtlich 14 Stellplätze notwendig, welche derzeit alle im Bereich der zukünftigen Feuerwehrezufahrten des östlichen Neubauriegels des NBA 2 angeordnet sind. Das ASZ Laim ist nicht Bestandteil der Stiftungssiedlung. Da eine Entscheidung zum geplanten Abzug bislang nicht getroffen wurde, ist der Nachweis dieser im Baufeld liegenden Stellplätze für die Bauanträge der NBA 1 und 2 zusätzlich erforderlich. Die Stellplätze für das ASZ werden ebenso zum Teil provisorisch erstellt.

Auf Beleuchtung und Entwässerungsanlagen wird bei der Erstellung der Stellplätze verzichtet.

5. Kosten und Finanzierung

Die Projektkosten, die Finanzierung und die Anpassung der MIP-Raten werden im nicht-öffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage behandelt.

6. Förderung

6.1. Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

Das Projekt wird durch das Kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern gefördert. Entsprechende Fördermittel wurden vom Kommunalreferat beantragt. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn seitens der Regierung von Oberbayern liegt vor.

6.2. FAG-Förderung Kindertageseinrichtung

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage wurden seitens des Kommunalreferates die von der GEWOFAG vorbereiteten Unterlagen zur Stellung des FAG-Förderantrages bei der Regierung von Oberbayern für den Bau der sechsgruppenigen KITA an die zuständige Fachabteilung der Stadtkämmerei übergeben. Vor Durchführung der Maßnahmen wird seitens des Kommunalreferates und der GEWOFAG sichergestellt, dass diese förderunschädlich sind bzw. die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn durch die Regierung von Oberbayern vorliegt.

7. Abstimmung mit der GEWOFAG

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung mit der GEWOFAG erstellt.

8. Beteiligung anderer Referate

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei mit der Bitte um Mitzeichnung zugeleitet. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 13.12.2018 ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage angefügt.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25 Laim. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Stellungnahme des Bezirksausschusses vor. Diese wird ggf. nachgereicht.

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung

Den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Stiftung „Alte Heimat“ wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat ohnehin im Zuge der Beschlussfassung zu den einzelnen Neubauschritten weiter mit dem Projekt befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die vorgezogenen Arbeiten werden genehmigt.
2. Der Ausführung in 2019 wird zugestimmt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss siehe Beschlussseite

~~nach-Antrag~~

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

gez. Pretzl

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Die Referentin

gez. Frank

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkammerel
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - PAH

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

das Referat für Bildung und Sport

das Sozialreferat

die GEWOFAG Wohnen GmbH

die GEWOFAG Service GmbH

den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25

z.K.

Am _____

Beschluss:

1. Die vorgezogenen Arbeiten werden genehmigt.
2. Der Ausführung in 2019 wird zugestimmt.
3. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, bis zur nächsten Sitzung der Vollversammlung darzulegen, inwieweit es in die Planungen zu diesem Projekt einbezogen war.**
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Die endgültige Beschlussfassung erfolgt in der Vollversammlung des Stadtrats.

Anlage 1
Übersicht NBA

Kiem-Powli-Weg

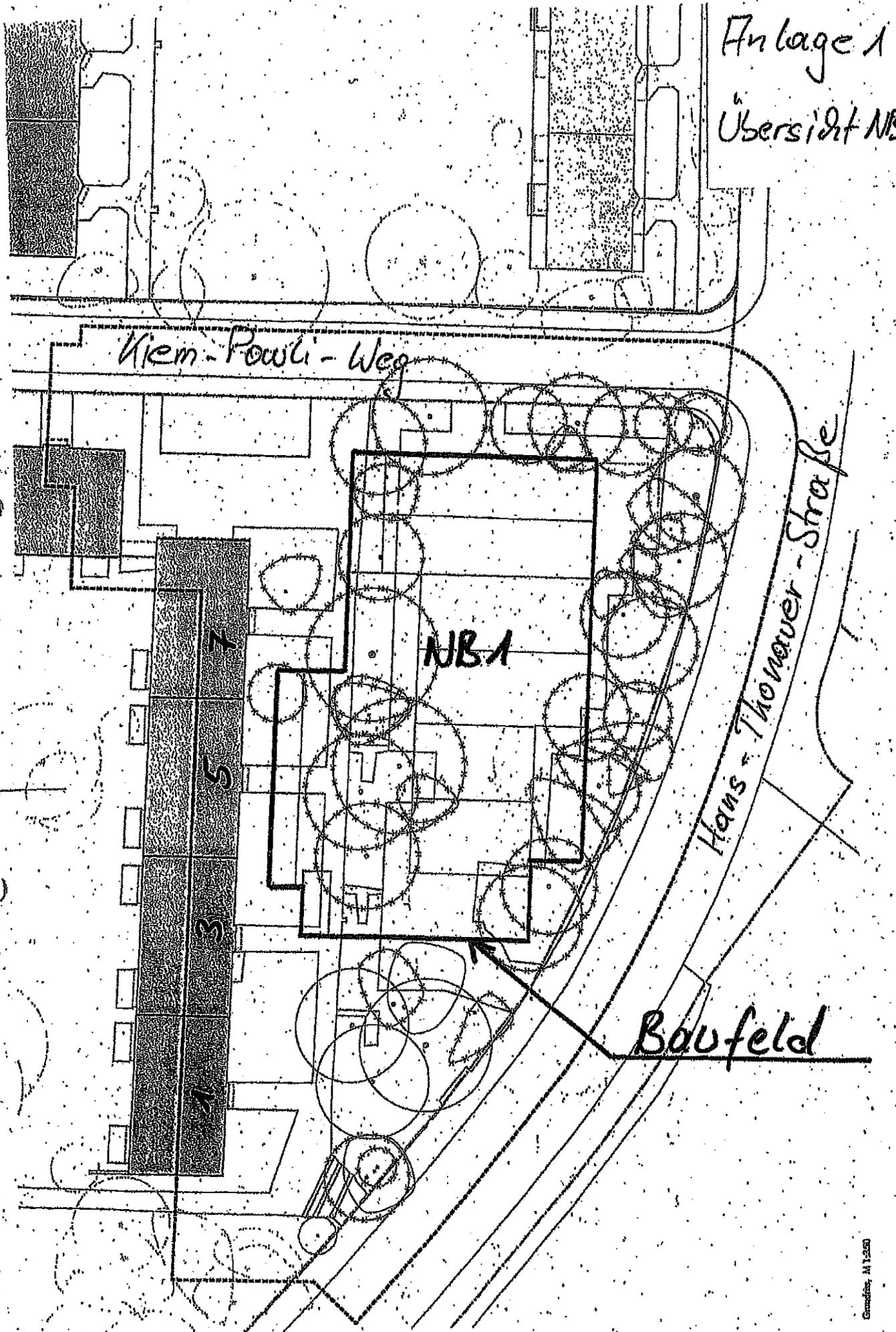
NBA

Hans-Thomayer-Straße

Baufeld

PL-17-049_Altz Heimat Neubauschnitt 1+2, Lahn - Übersicht Baupfälliger NB 1 2, 2018

Grundriss M 1:500

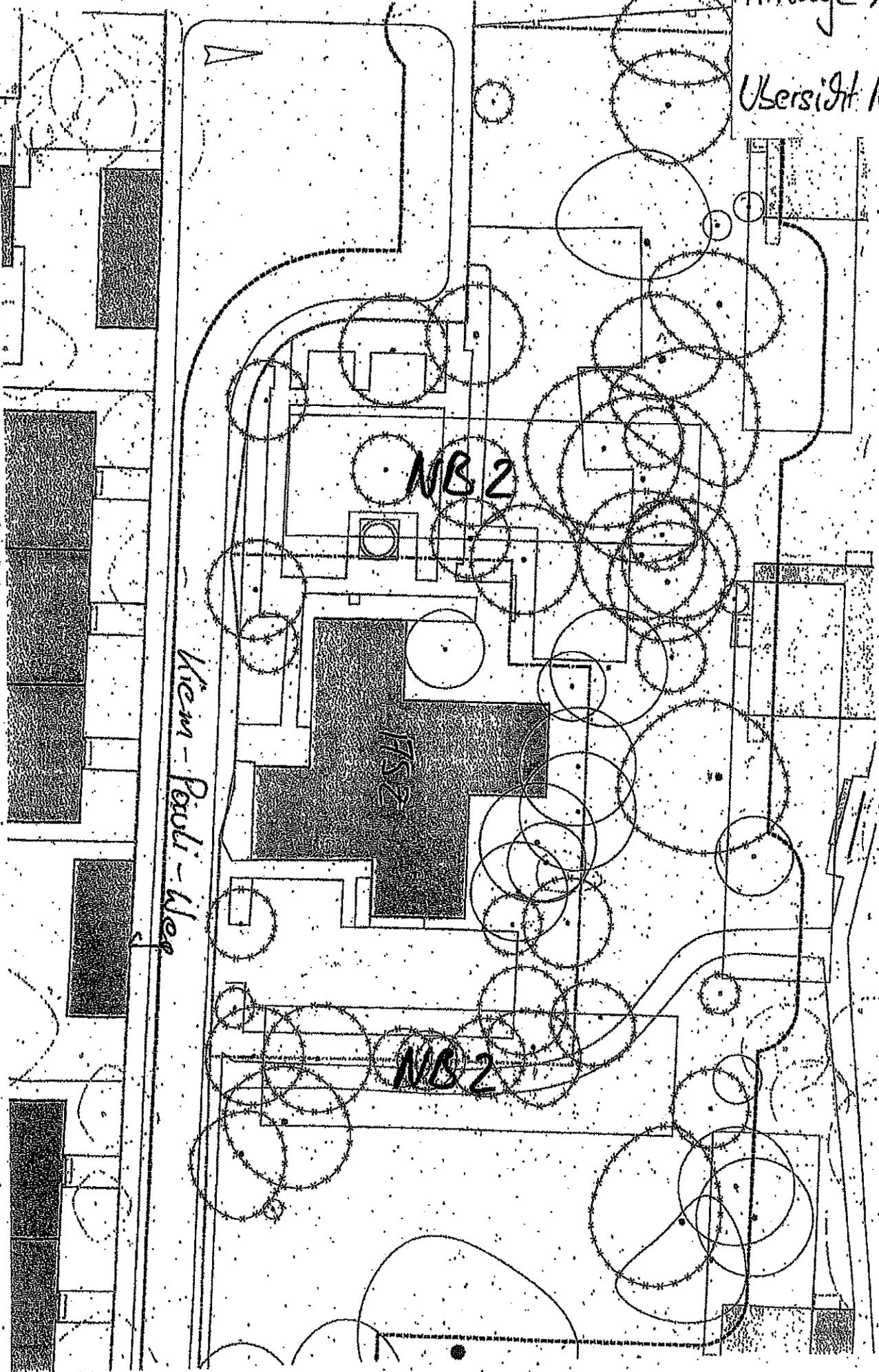


Anlage 1

Übersicht NB2

Zeichnung 1+2, Ebn - Übersicht Baumfällungen NB 2 2018

Grundriss M 1:500



Klein-Pauli-Weg

NB 2

FASZ

NB 2

PL-17-049 ALTE HEIMAT NEUBAUABSCHNITT 1+2, LAIM
BESCHREIBUNG DES ZU FÄLLENDEN BAUMBESTANDES

München, 07. November 2018

RAHMENBEDINGUNGEN

Der Fällungszeitraum für die Bäume ist gem. BNatSchG § 39 eingeschränkt. Im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September dürfen kein Bäume gefällt werden. Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung macht als Vermeidungsmaßnahme weitere Einschränkungen. Die Fällung von Bäumen mit Stammumfängen von über 30 cm wird hier auf den Zeitraum von Mitte September bis Ende Oktober weiter beschränkt.

Im Vorfeld des Bauvorhabens erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde welche als Baumeingriffsplan entsprechend dokumentiert wurde.

NEUBAUSCHRITT 1

Die zu fällenden 41 Bäume im NB 1 stellen die Randeingrünung eines vorhandenen Parkplatzes im Baufeld dar. 33 Bäume müssen aufgrund der Lage des neuen Baukörpers und dessen Tiefgarage gefällt werden. 8 weitere Bäume müssen für Baustelleinrichtung, Spartenverlegungen, Feuerwehrzufahrten und die sonstige Freiflächengestaltung gefällt werden.

Von den zu fällenden Bäumen sind gem. Voruntersuchung vom Büro Fisel und König 73% der Bäume als erhaltenswert (Vitalitätsstufe 2) kategorisiert, 27 % werden als bedingt oder nicht erhaltenswert eingestuft (Vitalitätsstufe 3+4). Sehr erhaltenswerte Bäume (Vitalitätsstufe 1) sind im NB 1 nicht vorhanden.

Von den zu fällenden Bäumen fallen rund 24 % nicht unter die Baumschutzverordnung (Stammumfänge unter 80 cm bzw. 40 cm bei mehr-

stämmigen). 76 % liegen darüber und weisen Stammumfänge von bis zu 1,76 Meter auf.

Das Artenspektrum ist bunt gemischt und überwiegend heimisch. Häufigste Arten sind Feld-Ahorn, Winter-Linde und Robinie. Insgesamt kommen 8 Arten vor.

Im Baufeld des NB 1 sind im Rahmen der Baumaßnahme 11 Ersatzpflanzungen geplant. Als Arten wurden hier Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Platane, Mehlbeere, Winter-Linde und RESISTA-Ulme (Stammumfang 25-30 cm) festgelegt.

Für alle weiteren gefälltten Bäume sollen Ersatzpflanzungen innerhalb des Bestandswohnens südlich des Klem-Pauli-Wegs erfolgen. Diese werden erst im Rahmen der Neubauschritte 3+4 umgesetzt.

NEUBAUSCHRITT 2

Die zu fällenden 47 Bäume im NB 2 beinhalten Teile der Randeingrünung des ASZ sowie einige Parkbäume der Grünanlagen zwischen den bestehenden Gebäuden. 29 Bäume müssen aufgrund der Lage der beiden neuen Baukörper gefällt werden. 18 weitere Bäume müssen in etwa zu gleichen Teilen für Baustelleneinrichtung, Feuerwehrezufahrten und die sonstige Freiflächengestaltung gefällt werden.

Von den zu fällenden Bäumen sind gem. Voruntersuchung vom Büro Fisel und König 62% der Bäume als erhaltenswert (Vitalitätsstufe 2) kategorisiert. 27 % werden als bedingt oder nicht erhaltenswert eingestuft (Vitalitätsstufe 3+4). Es sind auch fünf sehr erhaltenswerte Bäume der Vitalitätsstufe 1 enthalten was die restlichen 11% ergibt.

Von den zu fällenden Bäumen fallen rund 24 % nicht unter die Baumschutzverordnung (Stammumfänge unter 80 cm bzw. 40 cm bei mehrstämmigen). 76 % liegen darüber und weisen Stammumfänge von bis zu 2,25 Meter auf.

Das Artenspektrum ist bunt gemischt und überwiegend heimisch. Häufigste Arten sind Feld-Ahorn, Hainbuche und Winter-Linde. Insgesamt kommen 15 Arten vor.

Im Baufeld des Neubauschrittes 2 sind im Rahmen der Baumaßnahme 16 Ersatzpflanzungen geplant. Als Arten wurden hier Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Rot-Buche, Platane, Robinie, Mehlbeere, Winter-Linde, RESISTA-Ulme (Stammumfang 25-30 cm) festgelegt.

Für alle weiteren gefälltten Bäume sollen Ersatzpflanzungen innerhalb des Bestandswohnens südlich des Klem-Pauli-Wegs erfolgen. Diese werden erst im Rahmen der Neubauschritte 3+4 umgesetzt.

aufgestellt: München, 07. November 2018

Datum: 13.12.2018

Stadtkämmerei
Mehrjahreshaushaltswirtschaft
Finanz- und Investitionseplanung
SKA-HAII-21

Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“

Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“

Ausführungsgenehmigung für vorgezogene Maßnahmen
für die Neubauabschnitte 1 und 2 im Jahr 2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V. 13333 für den öffentlichen und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V.
13342 für den nichtöffentlichen Teil

Beschlussvorlagen für den Kommunalausschuss am 10.01.2019 (VB)

S O F O R T

An das Kommunalreferat - Immobilienservice

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage zu.

Durch die vorgezogenen Maßnahmen fallen keine zusätzlichen Kosten an. Die Mittel sind
bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018-2022 enthalten und werden mit dieser
Beschlussvorlage entsprechend der aktuellen Planung angepasst.