

Telefon: 0 233-31349
Telefax: 0 233-31264
Az.: TS

Kommunalreferat
Abfallwirtschaftsbetrieb

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Neubau Wertstoffhof plus an der
Truderinger Straße 2 a, 81677 München,
13. Stadtbezirk Bogenhausen**

Projektkosten (Kostenobergrenze): 14.790.000 Euro (netto)

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
Projektauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01594

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 29.10.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Neubau Wertstoffhof plus an der Truderinger Str. 2 a in München
Inhalt	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung, Projektauftrag
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Prognostizierte Projektkosten 14.790.000 Euro (netto)
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.2. Das Planungskonzept mit Projektkosten i.H.v. 14.790.000 Euro (netto) wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.5. Der AWM wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Planungskonzept, Wertstoffhof plus
Ortsangabe	Truderinger Str. 2 a, München, 13. Stadtbezirk Bogenhausen

I. Vortrag der Referentin	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Projektgrundlagen	2
2.1 Standortentwicklung / Machbarkeitsstudie / Abhängigkeiten	2
2.2 Ausgangslage	2
3. Projektstand	3
4. Planung	3
4.1 Prüfung von Varianten	3
4.2 Erläuterung des Planungskonzepts	4
4.2.1 Ausgangssituation	4
4.2.2 Planungskonzept	5
4.2.3 Anpassung des Nutzerbedarfs	5
4.2.3.1 Personalgebäude	5
4.2.3.2 Gebäude für Problemstoffsammlung und Trödelhalle	5
4.2.3.3 Kalthalle / Überdachung	5
4.2.3.4 Frei- / Außenlagerflächen – Trennung Anliefer- und Entsorgungsebene	6
4.3 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes	6
4.3.1 Energetische Gebäudestandards	6
4.3.2 Einsatz von Fernwärme und erneuerbaren Energieträgern	7
4.3.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen	7
4.3.4 Reduzierung künstliche Beleuchtung	7
4.3.5 Klimarelevanz der Baustoffe	7
4.3.6 Begrünung der Freiflächen und der Gebäude	8
4.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	8
4.4.1 Artenschutz	8
4.4.2 Ersatzpflanzungen	8
4.4.3 Rückbau Bestandsgebäude	9
4.4.4 Vorbereitung Fernwärmeleitung	9
5. Kosten	9
5.1 Ermittlung der Projektkosten	9
5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	10
6. Finanzierung	10
7. Entscheidungsvorschlag	11
8. Beteiligung anderer Referate	11
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	11
11. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag der Referentin	12
III. Beschluss	12

Telefon: 0 233-31349
Telefax: 0 233-31264
Az.: TS

Kommunalreferat
Abfallwirtschaftsbetrieb

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Neubau Wertstoffhof plus an der
Truderinger Straße 2 a, 81677 München,
13. Stadtbezirk Bogenhausen**

Projektkosten (Kostenobergrenze): 14.790.000 Euro (netto)

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
Projektauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01594

4 Anlagen:

1. Lageplan (*1a und 1b*)
2. Projektdaten
3. Projekthandbuch
4. Nutzerbedarfsprogramm (*mit Raumprogramm*)

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 29.10.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Aufgabenstellung

Die Kapazität des Wertstoffhofes für Steinhausen/Haidhausen und Berg am Laim an der Truderinger Str. 2 a stößt regelmäßig an ihre Grenzen und muss hinsichtlich der prognostizierten Stadtentwicklung (u.a. Neubauf Flächen in Engelschalking, Haidhausen, Johanneskirchen, Messestadt Riem) dringend erhöht und konzeptionell optimiert werden. Dieser Planung wurde bereits im aktuellen Abfallwirtschaftskonzept (AWK) des Abfallwirtschaftsbetriebes München (AWM) vom 17.05.2017 Rechnung getragen, indem die Errichtung eines dritten von insgesamt vier stadtwweit vorgesehenen Wertstoffhöfen plus im Münchner Osten als wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie festgelegt wurde. Die ers-

ten beiden Wertstoffhöfe plus wurden bereits in der Lindbergh- und Mühlangerstraße realisiert und werden hervorragend angenommen.

Anstelle des kleinen Bestands-Wertstoffhofes (WSH) ist nunmehr auf einer nach Osten hin erweiterten Fläche von insgesamt ca. 10.000 m² ein neuer Wertstoffhof plus (WSH plus) zu planen und zu errichten. Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werk-ausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 26.10.2017 wurde das Nutzerbedarfsprogramm für den neuen WSH plus an der Truderinger Str. 2 a vorläufig genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Vorplanungsauftrag erteilt.

2. Projektgrundlagen

2.1 Standortentwicklung / Machbarkeitsstudie / Abhängigkeiten

Für den Gesamtstandort an der Truderinger Straße 2 a und Truderinger Straße 10, der aus einer Flur-Nummer besteht (17718/6, Gemarkung Bogenhausen), wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie „Konzeptuntersuchung des Gesamtstandortes“ erstellt, die zwei Teile umfasst:

- Abriss des Bestandes und Neubau des WSH plus „Truderinger Straße“
- Umbau und Erweiterung des Betriebshofes Ost (BHO).

Um diese beiden Projekte realisieren zu können, muss jedoch zuerst das bisher im BHO integrierte Behältermanagement (BM), bestehend aus Tonnenlager, Behälterwerkstatt und – waschanlage, aus diesem Standort verlagert und vergrößert werden. Hierfür wurde bereits die nördliche Ver- und Entsorgungsfläche am De Gasperi Bogen in Riem ausgesucht: Die Projektentwicklung erfolgt parallel dazu in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Referaten und der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) als Projektmanagement bzw. Baudienstleistung. Aufgrund dieser Abhängigkeiten muss die Vorlage „Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms“ und der „Vorplanungsauftrag an die MRG“ für das neue BM ebenfalls in diesem Ausschuss behandelt werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01595).

Der Beginn der Arbeiten am Neubau WSH plus kann erst nach dem Umzug bzw. der Auslagerung des BM und dem Abbruch der bestehenden Gebäude des alten WSH erfolgen.

2.2 Ausgangslage

Das der Planung zugrunde liegende vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wurde im Zuge eines durch den AWM im April 2017 durchgeführten Workshops entwickelt. Hierbei wurde ein umfassendes und neues Konzept für einen Wertstoffhof plus erarbeitet. Eingeflossen sind sämtliche Erkenntnisse aus dem Wertstoffhof-Betrieb der letzten 25 Jahre, der aktuellsten Neubau- und Sanierungsprojekte, sowie aus Rückmeldungen von Kund_innen. Dieser Hof ist somit das Ergebnis einer konzeptionellen Weiterentwicklung einer neuen Generation Wertstoffhöfe.

Folgende Neuerungen sind insbesondere hervorzuheben:

- Barrierefreiheit
- Trennung Kunden-/ Werksverkehr
- Überdachung (teilweise) des Anlieferbereichs
- Betriebliche Optimierung der Sammel- und Sortierungsvorgänge

Die Ergebnisse und Vorgaben aus dem vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm wurden in der vorliegenden Neuplanung des WSH plus umgesetzt.

3. Projektstand

Das Nutzerbedarfsprogramm wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10071 vom 26.10.2017 vorläufig genehmigt und damit dem BAU der Vorplanungsauftrag erteilt.

Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

4. Planung

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

4.1 Prüfung von Varianten

Im Zuge der Vorplanung haben sich aufgrund der schwierigen Baugrundbedingungen (Altlasten und Verfüllungen) auf dem Grundstück Anpassungen im Konzept und bei den Anforderungen ergeben.

Im Wesentlichen betroffen sind davon Anpassungen bei der Überdachung, der Gebäudeposition und -form sowie den Höhenentwicklungen. Mit Ausnahme des nicht mehr realisierbaren, komplett umlaufenden Niveauunterschiedes zwischen Anliefer- und Werksverkehrsebene bleiben die wesentlichen Anforderungen aus dem vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm unverändert und können umgesetzt werden.

Das BAU hat unterschiedliche Varianten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen erstellt. Mittels der in diesem Zusammenhang durch den AWM gewählten Option konnte eine Projektkostenersparnis von ca. 8,0 Mio. Euro (netto; incl. Risikoreserve) erzielt werden. Diese Alternative bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Vorentwurfs.

4.2 Erläuterung des Planungskonzepts

4.2.1 Ausgangssituation

Die umgebende Nachbarschaft besteht im Norden und Westen aus einem Bus- und einem Straßenbahndepot der MVG.

Im Osten grenzen mehrere Büro- bzw. Gewerbebauten an. Südlich des Grundstücks befinden sich auf der gesamten Länge Gleisanlagen der DB.

Die Erschließung des WSH's erfolgt sowohl durch die Truderinger Straße an der östlichen Grundstücksgrenze, als auch durch die im Norden befindliche Stichstraße, welche ebenfalls an die Truderinger Straße anschließt. Diese ist Teil des Gesamtgrundstücks und dient dem westlichen Grundstücksbereich als Zufahrt.

Das Flurstück Nr. 17718/6 besitzt eine Gesamtfläche von 26.751 m². Im östlichen Grundstücksteil befindet sich der bestehende BHO. Darin enthalten ist bisher u.a. auch die BM-Werkstatt und die Behälterwaschanlage sowie das Handlager, welches für den späteren Umbau und Erweiterung des BHO ausgebaut werden muss.

Auf der mittleren Fläche des Grundstücks ist derzeit das Tonnenlager des BM untergebracht, welches zusammen mit der BM-Werkstatt und der Waschanlage an den De Gasperi Bogen in Riem umgesiedelt wird, sobald das Projekt Neubau BM fertiggestellt ist.

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich bereits ein kleiner WSH, dessen Fläche für die neue Nutzung als WSH plus hergerichtet wird.

Nach dem geplanten Umzug des BM an den neuen Standort und dem Abbruch des alten WSH wird diese Fläche frei. Zusammen mit dem Bereich des heutigen WSH ergibt sich daraus eine überplanbare, langgestreckte Fläche (westlicher Grundstücksteil) von ca. 10.000 m², auf dem der zukünftige WSH plus (mit einer integrierten Fahrzeug-Waage für größere Anlieferungsmengen) errichtet werden soll.

Die Neuplanung des WSH plus soll künftig gemeinsam mit dem bestehenden und in einem weiteren Schritt zu erweiternden BHO eine Nutzungseinheit bilden und zu Synergieeffekten im Betrieb führen.

Das westliche Teilgrundstück für den Neubau des WSH plus ist im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsfläche (VE-Fläche) ausgewiesen. Die betreffende Grundstücksfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Das Bauvorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Der östliche Teil, auf dem sich der BHO befindet, ist als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Folgende Besonderheiten des Grundstücks waren bei der Planung zu berücksichtigen:

- Bodenaustausch aufgrund Altlasten (ehem. Gaswerk „Am Kirchstein“)
- Kampfmittelverdachtsfläche
- notwendige Baugrundverbesserungen
- angrenzendes Gebiet mit geschützten Tierarten

- Abstimmung mit den SWM wegen des Baus einer neuen Fernwärmeleitung
- Abstimmung mit der DB über eine temporäre Baustellenzufahrt

4.2.2 Planungskonzept

Städtebaulich schließt der Neubau des WSH plus mit einem einfachen Baukörper an den bereits vorhandenen BHO an. Der Kundenbereich liegt zentral in der Mitte des Grundstücks. Dieser ist zum Teil überdacht. Umlaufend um die teilweise abgesenkte Kundenplattform (Barrierefreiheit) ist der Werksverkehr angeordnet. Zwischen Kundenbereich und Werksverkehr befinden sich die Wertstoff-Container.

Unter der Dachfläche des zentralen Kundenbereichs befinden sich zwei nicht unterkellerte schmale Baukörper und begrenzen diesen. Im Norden befindet sich das zweigeschossige Personalgebäude mit Büro, Sozial- und Technikräumen. Das gegenüberliegende Gebäude für Problemstoffsammlung und Trödelhalle schließt den überdachten Kundenbereich nach Süden ab.

Westlich des überdachten Bereichs werden die Materialien eingesammelt, die der Witterung ausgesetzt werden können.

4.2.3 Anpassung des Nutzerbedarfs

Aufgrund der gewählten Option und der Konkretisierung der Planung ergeben sich folgende Anpassungen (vereinzelte Nutzungen und Räume wurden zur Optimierung der Abläufe bzw. der Gebäudegeometrie anderen Bereichen, als im vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm vorgesehen, zugeordnet):

4.2.3.1 Personalgebäude

Anstatt zwei Einzelbüros für Meister wurde ein Doppelbüro und zusätzlich ein kleiner Besprechungsraum für Personalgespräche geplant. Der sich an die Küche anschließende Schulungsraum ist nun mit einer Faltwand teilbar. Die Raumgröße kann somit flexibler an die unterschiedlichen Bedürfnisse wie Schulung, Besprechung und Pause angepasst werden. Aufgrund der Anordnung des Schulungsraumes im OG wird ein barrierefreier Personenaufzug vorgesehen. Die Garage für Kehrmaschine und Hubwagen wird mit dem Gerätelager kombiniert und neu im Personalgebäude untergebracht.

4.2.3.2 Gebäude für Problemstoffsammlung und Trödelhalle

Die beiden Bereiche, Annahme und Lagerung von Problemstoffen, sowie Lagerung wiederverwertbarer Gegenstände (Geräte, etc.) werden in einem Gebäude zusammengefasst.

4.2.3.3 Kalthalle / Überdachung

Die Überdachung wird auf den Kernbereich reduziert. Die im vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm formulierten mindestens zu überdachenden Flächen werden erfüllt. Die lichte Höhe unter der Überdachung wird auf 5,10 m reduziert.

4.2.3.4 Frei-/ Außenlagerflächen – Trennung Anliefer- und Entsorgungsebene

Einzelne Containerstandflächen werden in ihrer Anordnung neu sortiert. Im Westen und Norden wird, für einen barrierefreien Einwurf von oben, ein Niveauunterschied von ca. 1,50 m von Kunden- und Anliefer- gegenüber der Entsorgungsebene realisiert.

4.3 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes

Mit dem Grundsatzbeschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weiteren Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) „nimmt die Landeshauptstadt München eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz wahr, insbesondere bei der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, der Nutzung erneuerbarer Energien und ihren Beschaffungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadtverwaltung zu erreichen.“

Die Landeshauptstadt München strebt an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40-Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Hierzu wurde das Baureferat beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Referat für Bildung und Sport und Kommunalreferat im Rahmen der IHKM-Arbeitsgruppe 6 „Energiemanagement bei stadteigenen Gebäuden und der elektrischen Verkehrsinfrastruktur“ unter fachgutachterlicher Begleitung ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und Grundlagen zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen.

Bis zum Vorliegen des Konzepts und der Befassung des Stadtrats werden bei Einzelprojekten die projektspezifischen Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Klimaneutralität geprüft und dem Stadtrat in den jeweiligen Einzelbeschlüssen einschließlich deren Auswirkungen vorgelegt, soweit der Projektfortschritt dies zulässt.“

Im Folgenden wird die Planung im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden vorgestellt.

4.3.1 Energetische Gebäudestandards

Aufgrund der energieeffizienten Gebäudehülle und des Einsatzes von Fernwärme wird die Anforderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) an den maximal zulässigen spezifischen Primärenergiebedarf QPRef, gemäß derzeitigem Planungsstand für das Personalgebäude, mit Büro und Sozialräumen, um mehr als 90% unterschritten. Damit ist der KfW- Effizienzgebäude 40 Standard primärenergetisch eingehalten.

Weitere Kenndaten zu dem Planungskonzept sind in den Projektdaten dargestellt.

4.3.2 Einsatz von Fernwärme und erneuerbaren Energieträgern

Die Wärme- und Trinkwarmwasserversorgung des Wertstoffhofes erfolgt über das städtische Fernwärmenetz. Die Übergabe der Fernwärme erfolgt über eine Fernwärmekom-paktstation in der Haustechnikzentrale im Erdgeschoss. Die hydraulische Trennung der Primär- und Sekundärseite erfolgt über einen Plattenwärmetauscher.

Zusätzlich verfügt die Fernwärmestation über eine Sommerschaltung, um im Fall, dass witterungsbedingt keine Wärmeanforderung ansteht, die Bereitung von Warmwasser trotzdem gewährleistet werden kann.

Die Räumlichkeiten für Personal und Problemstoffsammlung erhalten je ein kombiniertes Zu- und Abluftgerät mit einer Wärmerückgewinnung sowie Ventilatoren mit Freilauf und Frequenzumformer.

4.3.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von ca. 400 m² technisch sinnvoll. Damit können jährlich ca. 55.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden. Die Dimensionierung der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

4.3.4 Reduzierung künstliche Beleuchtung

Durch den Einsatz von großzügig dimensionierten Oberlichtern in der Überdachung wird ein hoher Tageslichteinfall gewährleistet und die Notwendigkeit zur künstlichen Beleuchtung reduziert.

4.3.5 Klimarelevanz der Baustoffe

Die bestehenden Gebäude können aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück, ihrer Struktur, Größe, Aufteilung und baulichen Gegebenheiten nicht in die neue Planung integriert werden. Das Tragwerk der Betriebsgebäude aus Stahlbeton ist u.a. aufgrund des Explosionsschutzes und der Brandschutzbestimmungen notwendig.

Wo sinnvoll und möglich, werden Stahlbetonwände in Stützen und Träger aufgelöst, um Material und somit CO₂-Emissionen einzusparen. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob durch die Wahl einer CO₂-ärmeren Zementsorte der CO₂-Ausstoß weiter reduziert werden kann. Das Tragwerk ist aufgrund der hohen Spannweite als Stahlbaukonstruktion geplant. Sekundär-Aluminium wird nur für untergeordnete Bauteile eingesetzt. Nachwachsende Baustoffe können aufgrund der Brandschutzbestimmungen großflächig nicht zum Einsatz kommen.

Die Rückbaufähigkeit und Trennbarkeit der Baustoffe wird bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt. Eine Baudokumentation mit Nutzerhandbuch wird erstellt. Es wird auf lösbare Verbindungen geachtet und es werden keine Verbundwerkstoffe verbaut. Die technischen Ein- und Aufbauten sind gut zugänglich und austauschbar. Diese Maßnahmen tra-

gen zur Kreislauffähigkeit des Bauwerks bei. Zudem werden aufgrund der Art der Nutzung ausschließlich robuste und langlebige Materialien verbaut.

4.3.6 Begrünung der Freiflächen und der Gebäude

Die Flachdachflächen werden gem. Freiflächengestaltungssatzung dauerhaft begrünt. Die Flachdachflächen werden aufgrund der großen Spannweiten und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Minimierung der Auflasten mit einer extensiven Dachbegrünung angelegt. Damit entsteht neben den Nutzflächen zur Belichtung, Belüftung und solaren Stromerzeugung auf allen Gebäuden eine Dachbegrünung mit einer Fläche von ca. 1.500 m².

Der WSH wird durch neue Baumreihen und Pflanzflächen aus Sträuchern im Süden und Westen eingegrünt. Die Bohrpfahlwand im Norden sowie Süd-Westen und der darüber stehende Zaun werden mit Kletterpflanzen berankt. Zusätzlich zur Begrünung der Außenanlagen sind ca. 30% der Außenfassaden zur Berankung mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die energieeffiziente Gebäudehülle und Haus-technik, der Einsatz von Fernwärme und die PV-Anlage, die Verwendung von recycelbaren Baustoffen sowie die Dachbegrünung und Bepflanzung wesentliche Bestandteile der Klimaneutralität berücksichtigen.

4.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.4.1 Artenschutz

Die geplante Erweiterung des Wertstoffhofs grenzt im Süden direkt an bestehende Bahnanlagen an. Wie faunistische Untersuchungen im benachbarten Trambahn-Abstelllager zeigten (Beutler August 2017), sind die Bahnanlagen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse sowie der Mauereidechse.

Auch auf dem überplanten Grundstück selbst befinden sich für die Zauneidechse geeignete Strukturen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung der Wertstoffhoferweiterung wird ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. In den Kosten einbezogen sind vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse. Auch eine gesetzlich erforderliche Umsiedlung oder Vergrämung von Tieren vor Baubeginn ist berücksichtigt.

4.4.2 Ersatzpflanzungen

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Gesamtgrundstück umfasst ca. 140 Bäume. Das Planungsgebiet umfasst 56 schützenswerte Bäume und rd. 870 m² Gehölzflächen. Insgesamt ist voraussichtlich die Fällung von 51 schützenswerten Bäumen notwendig, davon voraussichtlich 30 Bäume zur Realisierung des Projekts und voraussichtlich 21 Bäume

zur Realisierung der Fernwärmeleitung (SWM Verbundleitung Nord) auf dem Baugrundstück. Die Notwendigkeit der Baumfällungen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.2022) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 02/2022 ausgeführt werden. Es sind 49 Bäume als Ersatzpflanzung geplant. Die Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie des Nachbarrechts insbesondere auf den Flächen nach Süden und Westen hin großzügig ausgeführt.

4.4.3 Rückbau Bestandsgebäude

Auf dem Baufeld befinden sich derzeit drei Gebäude. Diese werden vom AWM als Lager- und Personalgebäude für den bestehenden kleinen WSH und das BM genutzt. Mit Umzug des BM und Auszug des kleinen Bestand-WSH werden die Gebäude und damit notwendigen Flächen frei. Die geplante Fernwärmetrasse der SWM (Verbundleitung Nord) kreuzt die Lagerhalle des BM. Diese Gebäude müssen vorab rückgebaut werden, zum einen um die Arbeiten an der Fernwärmeleitung termingerecht abzuschließen, zum anderen um das Baufeld termingemäß für den Neubau des WSH plus frei machen zu können.

4.4.4 Vorbereitung Fernwärmeleitung

Die im südwestlichen Grundstücksbereich gelegene, zur Geländemodellierung notwendige Bohrpfahlwand befindet sich mit geringem Abstand zur geplanten Fernwärmetrasse der SWM Verbundleitung Nord zum liegen. Aufgrund des geringen Abstands ist die Bohrpfahlwand vor Verlegung der Fernwärmeleitung zu errichten.

Die anteiligen Kosten der Vorabmaßnahmen betragen ca. 1.130.000 Euro (netto).

5. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der 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).

5.1 Ermittlung der Projektkosten (Netto)

Kostenschätzung	12.590.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	2.200.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	14.790.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten i. H. v. 14.790.000 Euro netto und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 12.590.000 Euro netto (Index Mai 2020).

Die Projektkosten i. H. v. 14.790.000 Euro (netto; inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Betriebssatzung des AWM, die die Zuständigkeiten der Organe regelt, sind die Nettobeträge maßgebend.

Die Eigenleistungen des BAU sind in den Baukosten enthalten und in den Projektdaten auf Blatt 5 aufgeführt.

Die anteiligen Projektkosten für Klimaneutralität und Biodiversität betragen ca. 560.000 Euro (netto; inkl. anteiliger Risikoreserve).

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen (s. Ziff. 4.4.) betragen ca. 1.130.000 Euro (netto; incl. anteiliger Risikoreserve).

5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit hat das BAU dieses Vorhaben mit vergleichbaren städtischen Projekten ähnlicher Nutzung verglichen. Zusätzlich wurden wissenschaftlich gesicherte Zahlen für technische Betriebshöfe/Überdachungen zum Vergleich herangezogen.

Bei der Plausibilitätsprüfung wurden die wesentlichen Baukostenanteile (Kostengruppen 300 Baukonstruktion und 400 Technik), bezogen auf die Bruttogrundfläche, verglichen. Die Kosten (pro Bruttogrundfläche) auf Basis der Kostenschätzung des Neubaus WSH plus Truderinger Straße liegen dabei auf dem Niveau der Kosten anderer vergleichbarer Wertstoffhöfe und der Durchschnittswerte des BKI.

Durch Variantenuntersuchungen konnte eine Projektkostenersparnis von ca. 8,0 Mio. Euro (netto; inkl. Risikoreserve) erzielt werden. Die Einsparungen konnten hauptsächlich durch die gewählte Geländeprofilierung, die Reduzierung der Größe der Überdachung / Kalthalle und das Zusammenfügen zu kompakten Gebäuden erreicht werden.

Damit werden für die Betriebsgebäude die Zielvorgaben des Beschlusses „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 erreicht.

6. Finanzierung

Die aktuell überarbeiteten Projektkosten (gem. Kostenschätzung) für Planung und Neubau betragen nunmehr 14.790.000,-- Euro netto. Die erforderlichen restlichen Ausgaben-

mittel für das Bauprojekt werden fortgeschrieben und entsprechend den derzeit geplanten Mittelabflüssen (2021 bis 2025) in die Wirtschaftspläne 2021 ff. eingestellt.

Ein Grunderwerb ist nicht notwendig, da dieser Standort bereits im Portfolio des AWM zu Buche steht.

Der städtische Haushalt (Hoheitshaushalt) wird durch die Baumaßnahmen des AWM finanziell nicht belastet, da eine Finanzierung aus dem Gebührenhaushalt des AWM erfolgt.

7. Entscheidungsvorschlag

Dem Bedarf, das BM aus dem BHO auszulagern und am De-Gasperi-Bogen neu zu errichten, wird zugestimmt (s. NBP Anlage 4). Ferner wird das BAU mit vorgelegtem Projektauftrag beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. Der Ausführung von notwendigen vorgezogenen Maßnahmen gemäß Ziff. 4.4. wird mit dieser Vorlage bereits zugestimmt.

8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU abgestimmt. Die Zustimmung des BAU liegt vor.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen. Der Vorsitzende des Bezirksausschusses stimmt der Sitzungsvorlage zu.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kathrin Abele, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Maßnahme in Anlehnung an die Hochbaurichtlinien der Landeshauptstadt München abgewickelt und der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 14.790.000 Euro (netto) wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
5. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Abfallwirtschaftsbetrieb - TS

Kommunalreferat

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

II. An

- an das Baureferat – RZ, RG2
an das Baureferat – RG4
an das Baureferat – H, HZ, H1, H6, H7, H8, H9
an das Baureferat – T, G
an das Baureferat – MSE
Kommunalreferat, GL
Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAII, HA IV
AWM, Zweite Werkleitung
AWM, TS (3x)
AWM-ESD
AWM, WSH (3x)
AWM, MV
AWM, VR
AWM, FR
AWM, AN
AWM, PI
AWM, USP
AWM, BA
AWM, PR
z.K.

Am _____