

Komprimierung und Teilverlagerung des städtischen Betriebszentrums Winterdienst und Straßenreinigung in der Gmunder Str. 32

19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfs der Gesamtmaßnahme**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme in zwei Ausführungsabschnitten**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04155

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04366 beauftragte Komprimierung und Teilverlagerung des städtischen Betriebszentrums Winterdienst und Straßenreinigung in der Gmunder Str. 32
Inhalt	Darstellung des aktuellen Projektstandes inklusive Kosten und Finanzierung des Ausführungsabschnittes A
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Der Finanzierungsbedarf des Ausführungsabschnittes A beläuft sich auf 7.710.000 Euro.
Entscheidungsvorschlag	Der Bedarf und das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme (voraussichtliche Gesamtkosten 21.000.000 - 23.000.000 Euro) werden genehmigt. Der Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt A wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Betriebszentrum Winterdienst und Straßenreinigung, Gmunder Str. 32, Ratzingerplatz
Ortsangabe	Gmunder Str. 32, Flst. 296 Gemarkung Thalkirchen, 19. Stadtbezirk

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
1.1 Aktuelle Nutzer	2
1.2 Ausmaß Freimachungsfläche	3
1.3 Zeitliche Vorgaben	3
1.4 Exkurs zur beauftragten Gesamtverlagerung	3
2. Projektstand	4
3. Planung	4
3.1 Erläuterung des Gesamtplanungskonzepts für die Komprimierung und Teilverlagerung des BSW	4
3.2 Erläuterung zum Bauablauf und den Ausführungsabschnitten	5
3.2.1 Maßnahmen Ausführungsabschnitt A	7
3.2.2 Maßnahmen Ausführungsabschnitt B	9
3.3 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadt eigenen Gebäudebestandes (Ausführungsabschnitt A)	9
3.3.1 Energetischer Standard	10
3.3.2 Einsatz von Erneuerbaren Energieträgern	10
3.3.3 Verwendung klimarelevanter Baustoffe	10
3.3.4 Begrünung der Freiflächen und Gebäude	10
4. Kosten	10
4.1 Ermittlung der Projektkosten	11
4.1.1 Ausführungsabschnitt A	11
4.1.2 Ausführungsabschnitt B	11
4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten	11
4.3 Unabweisbarkeit	12
5. Finanzierung	12
5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	13
5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	13
6. Beteiligung anderer Referate	14
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	14
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	14
9. Beschlussvollzugskontrolle	14
II. Antrag der Referentin	14
III. Beschluss	16

Komprimierung und Teilverlagerung des städtischen Betriebszentrums Winterdienst und Straßenreinigung in der Gmunder Str. 32

19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfs der Gesamtmaßnahme**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme in zwei Ausführungsabschnitten**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04155

4 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projektdaten
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund der derzeitigen Pandemielage soll auf gemeinsame Ausschüsse verzichtet werden, sodass die Sitzungsvorlage vorberatend in den Kommunalausschuss und abschließend zur Zustimmung in die Vollversammlung eingebracht wird.

1. Anlass

Mit dem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a, Ratzingerplatz (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04366) hat die Vollversammlung am 25.02.2016 u.a. beschlossen:

„...“

6. Das Kommunalreferat bleibt gebeten, einen dauerhaften Ersatzstandort für die derzeit noch auf Grundstück Flurstück Nr. 296 befindlichen städtischen Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

7. Das Baureferat bleibt gebeten, die Flächen des Betriebshofs in der Gmunder Straße nach einer Verlagerung an einen geeigneten Ersatzstandort zu räumen.

8. Das Kommunalreferat und die Nutzerreferate werden gebeten, die auf Grundstück Flurstück Nr. 296 nach einer Teilverlagerung des Katastrophenschutzes verbliebenen Nutzungen (Betriebshof, Berufsschule, Katastrophenschutz) umzuorganisieren und zu optimieren, um die Anordnung einer ebenerdigen fußläufigen Verbindung der Schulen östlich der P+R-Anlage und ggf. eine Erweiterung der ÖPNV-Flächen bzw. einen erweiterten Neubau der P+R-Anlage zu ermöglichen. ...“

1.1 Aktuelle Nutzer

Das städtische Flst. 296 Gemarkung Thalkirchen (exkl. Wohnhaus Hofmannstr. 38-40), unter dem sich auch der U-Bahnhof Aidenbachstraße befindet, wird oberirdisch von den nachfolgend erwähnten vier städtischen Nutzungen belegt, deren Verlagerungsprojekte bereits beschlossen wurden.

Straßenreinigung und Winterdienst, BAU-T 21

Hauptnutzer der Fläche ist das städtische Betriebszentrum Straßenreinigung und Winterdienst (BSW), dessen Neustrukturierung in zeitlicher Abhängigkeit zu den benachbarten Schulbaumaßnahmen und der Tram-Westtangente mit dieser Beschlussvorlage nun erfolgen soll (obige Antragsziffer 8). Mit der Machbarkeitsuntersuchung vom 25.11.2016 wurden die Möglichkeiten einer Verlagerung der Betriebsflächen auf die östliche Fläche des Flst. 296 (inkl. Zeppelinhalle) ausschließlich unter folgenden Aspekten untersucht: ressourcenbezogen (Material, Maschinen, Fahrzeuge, Lagerflächen etc.) und unter der Voraussetzung, dass betriebsfremd genutzte Flächen (geräumt) zur Verfügung stehen. Daraus wurde die betrieblich sinnvollste Variante mit den voraussichtlich geringsten Eingriffen in die benachbarte Umgebung erarbeitet. Auf diese wurde die Vorplanung aufgebaut.

Straßenunterhalt, BAU-T 22/M

Im Jahr 2014 wurde der städtische Straßenunterhaltsbezirk Mitte (BAU-T 22/M, ehem. Wilhelm-Wagenfeld-Straße) in einer Containeranlage zzgl. Lagerflächen ebenfalls dort untergebracht. BAU-T 22/M wird zusammen mit dem Parkraummanagement dauerhaft auf den Ersatzstandort Kagerstr. 9 verlagert werden (zuletzt Ausführungsgenehmigung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03521).

Katastrophenschutz, KVR

Auf rd. 55% der Gesamtfläche der Zeppelinhalle befinden sich Lager- und Stellflächen für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes. Fahrzeuge und Lagerungen werden künftig an den Standort der zur Zeit im Bau befindlichen Feuerwache 5 verlegt (zuletzt Ausführungsgenehmigung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08762).

Kompetenzzentrum für das Maler- und Lackiererhandwerk, RBS

In der Zeppelinhalle befinden sich auf ca. einem Drittel der Gesamtfläche ausgestattete Unterrichtsräume des Kompetenzzentrums für das Maler- und Lackiererhandwerk. Das Kompetenzzentrum kann erst nach Fertigstellung der neuen Berufsschule an der Carl-Wery-Str. 60 dorthin umziehen, voraussichtlich im April 2025.

1.2 Ausmaß Freimachungsfläche

In der stadtweiten Arbeitsgruppe Ratzingerplatz wurde die notwendige Freimachungsfläche auf einen max. 45 m breiten Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze einvernehmlich definiert. In der o.g. Machbarkeitsuntersuchung wurde die grundsätzliche Möglichkeit der Verlagerung betrieblicher Anlagen inkl. Salzhalle auf die östlich gelegenen Flächen samt Zeppelinhalle geprüft. Das positive Ergebnis wurde den Planungsbeteiligten inkl. SWM umgehend Ende 2016 bekannt gegeben, so dass sie die weiteren Planungsschritte ihrer Bauvorhaben rund um den Ratzingerplatz samt ÖPNV (inkl. Tram-Westtangente) mit einer gewissen Planungssicherheit weiterführen konnten.

Derzeit befinden sich auf dieser Fläche neben betriebsnotwendigen Lagerflächen auch die Salzlagerhalle, Zwischenlagerflächen für den saisonalen Straßenkehrriech sowie ein Großteil der zweigeschossigen temperierten Fahrzeughalle 4a (UG, EG).

Zusätzlich zur vereinbarten Freimachungsfläche muss zur Verschwenkung der Gmunder Straße, für die Erschließung der Zufahrt der ÖPNV-Fläche, eine Fläche von 87 m² aus dem Flst. 296 herausgegeben und bei der Teilverlagerung des Betriebshofs berücksichtigt werden.

1.3 Zeitliche Vorgaben

Vorzeitig, bereits zum Beginn des Schuljahres 2023/24, benötigt das RBS eine fußläufige Verbindung zwischen der nördlich gelegenen Grundschule und dem südlich gelegenen Gymnasium. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze kann eine ausreichend breite Fläche (max. 7 m) voraussichtlich im Frühjahr 2023 für ein Provisorium abgetreten werden.

Die SWM benötigen die o.g. Freimachungsfläche nach aktuellen Aussagen zum Frühjahr 2024. Die gesamte 45 m breite Grundstücksfläche ist demnach im Frühjahr 2024 freizumachen.

1.4 Exkurs zur beauftragten Gesamtverlagerung

Mit den Antragsziffern 6 und 7 des oben genannten Aufstellungsbeschlusses würde somit die Notwendigkeit der Verlagerung des BSW auf einen dauerhaften Ersatzstandort weiterhin beauftragt bleiben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) teilte diesbezüglich dem KR mit:

„Ein dauerhafter Verbleib des Betriebshofes oder Teilen davon wurde mit Verweis auf den Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zum Ratzingerplatz bisher abgelehnt. Da nach intensiver Suche bisher kein adäquater Ersatzstandort gefunden werden konnte, soll eine alternative Planung in Betracht gezogen werden. Dabei soll die Straßenreinigung einen

kompakten und modernen Standort auf dem jetzigen Grundstück erhalten. Dieser ist mit weiteren Nutzungen, wie (Betriebs-)Wohnen, Büro, Dienstleistung, Freiflächen etc. zu kombinieren. Damit wäre den Zielen des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses größtenteils Rechnung getragen.

Daher soll eine Machbarkeitsstudie unter Federführung des KR und fachlicher Begleitung des PLAN gesondert zu der sich bereits in Planung befindenden Teilverlagerung der Straßenreinigung auf dem jetzigen Flst. 296 durchgeführt werden. Die mit dieser Vorlage zu beschließende Teilverlagerung kann zeitlich nicht verschoben werden, da die Freimachung eines 45m-Bereiches zum Baubeginn der Tram-Westtangente inkl. P+R-Anlage bzw. der Eröffnung der Schulen erfolgen muss.“

Demnach ist von einer langfristigen Nutzung der nun vorgelegten Planung auszugehen. Es können in dieser Beschlussvorlage für das dringende Teilverlagerungsprojekt keine Voraussagen getroffen werden, wann die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, mit Berücksichtigung aller baulichen und wirtschaftlicher Aspekte und Dimensionen, vorliegen und als Grundlage für das weitere Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1790 a Ratzingerplatz dienen können.

2. Projektstand

Der Bedarfsanmeldung liegt eine Machbarkeitsstudie zu Grunde, mit der die Umsetzbarkeit der Aufgabenstellung am Standort nachgewiesen wurde. Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde der Bedarf am 23.09.2017 vorläufig genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Untersuchungsauftrag erteilt.

Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor.

3. Planung

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

3.1 Erläuterung des Gesamtplanungskonzepts für die Komprimierung und Teilverlagerung des BSW

Für das BSW bedeutet die Freimachung der 45 m breiten Grundstücksfläche eine Neustrukturierung des Betriebsgeländes. Auf dieser festgelegten Grundstücksfläche befinden sich die Salzlagerhalle, betriebsnotwendige Lagerflächen, Zwischenlagerflächen für den saisonalen Straßenkehrer, sowie ein Großteil der zweigeschossigen Fahrzeughalle 4a. Für die Freimachung müssen zeitlich zwingend aufeinander abgestimmte Abbruch-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen durchgeführt werden.

Unter dem Flst. 296 durchquert die U-Bahntrasse U 3 der Stadtwerke München – MVG mit der Haltestelle Aidenbachstraße den Betriebshof. Hinzu kommen zwei Abluftschächte und ein Notausstieg inmitten der Betriebsfläche. Die Oberkante des U-Bahnbauwerks befindet sich bereits ab ca. 60 cm unter der Geländeoberfläche. Aufgrund der vorgegebenen maximalen Belastung des U-Bahnbauwerks und des Risikos von Schäden des Bauwerks durch Chlorideintrag wurde bei der vorliegenden Planung die gesamte U-Bahntrasse von jeglicher neuer Bebauung freigehalten. Die Ersatzneubauten wurden mit entspre-

chendem Abstand nördlich und südlich zur Trasse situiert, sodass eine übersichtliche Hofffläche entsteht. Durch die Nichtüberbauung des U-Bahnbauwerks können zudem Unwägbarkeiten während des Bauablaufs minimiert werden.

Die Vorplanung wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Funktionalität, der technischen Umsetzbarkeit, der Wirtschaftlichkeit und der baurechtlichen Anforderungen optimiert. Die zu verlagernden Nutzungen des BSW werden auf dem Betriebsgelände entsprechend neu angeordnet. Das Planungskonzept berücksichtigt, dass die Teilverlagerung, Komprimierung und Umstrukturierung im laufenden Betrieb erfolgen muss. Nur so kann die Reinigung der Fahrbahnen im Vollanschlussgebiet und im sogenannten F-Straßen-Netz weiter durchgeführt und der Winterdienst auf den Fahrbahnen im Innenstadtbereich und der Fußgängerzone sichergestellt werden. Dafür wurde eine sukzessive Umsetzung der Baumaßnahme in sechs Bauphasen erarbeitet. Eine interimweise Auslagerung von Betriebsteilen ist betriebsbedingt, auf Grund ihrer erforderlichen Nähe zum Stützpunkt und mangels Ersatzgrundstücke in der unmittelbaren Umgebung, nicht möglich.

Mit der vorliegenden Planung wird gewährleistet, dass die U-Bahntrasse nicht beeinträchtigt und zudem ein übersichtlicher Betriebshof mit wenig Kreuzungspunkten für den Betriebsablauf realisiert wird.

3.2 Erläuterungen zum Bauablauf und den Ausführungsabschnitten

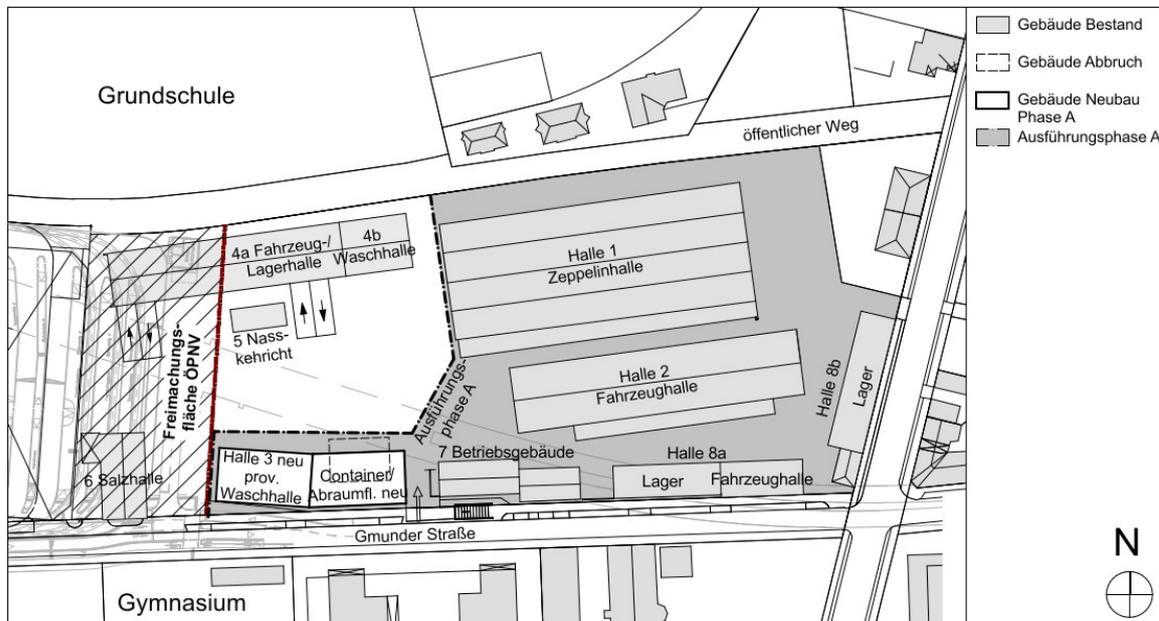
Die erforderlichen Umstrukturierungs-, Abbruch- und Neubaumaßnahmen sind im laufenden Betrieb durchzuführen und berücksichtigen die Notwendigkeit eines störungsfreien Reinigungs- und Winterdienstbetriebs. Damit wird eine Minimierung von Provisorien, Mehrfachumzügen und -verlagerungen sowie Schnittstellen in den Verkehrswegen während der Baumaßnahme erreicht.

Die Gesamtmaßnahme teilt sich in zwei Projektabschnitte:

Im Ausführungsabschnitt A erfolgt über die Gesamtprojektzeit hauptsächlich die Herstellung eines betriebsbereiten Zustands der nach Auszug aller übrigen Nutzer frei gewordenen Flächen. Hier werden somit die ersten baulichen und betrieblichen Voraussetzungen geschaffen, damit die Freimachungsfläche Zug um Zug geräumt werden kann.

Im parallelen Ausführungsabschnitt B werden die Abbrüche auf der Freimachungsfläche durchgeführt und die erforderlichen Ersatzneubauten an ihren neuen Standorten errichtet. Die Baumaßnahmen werden auch hier über den Herausgabetermin der Freimachungsfläche hinaus erfolgen.

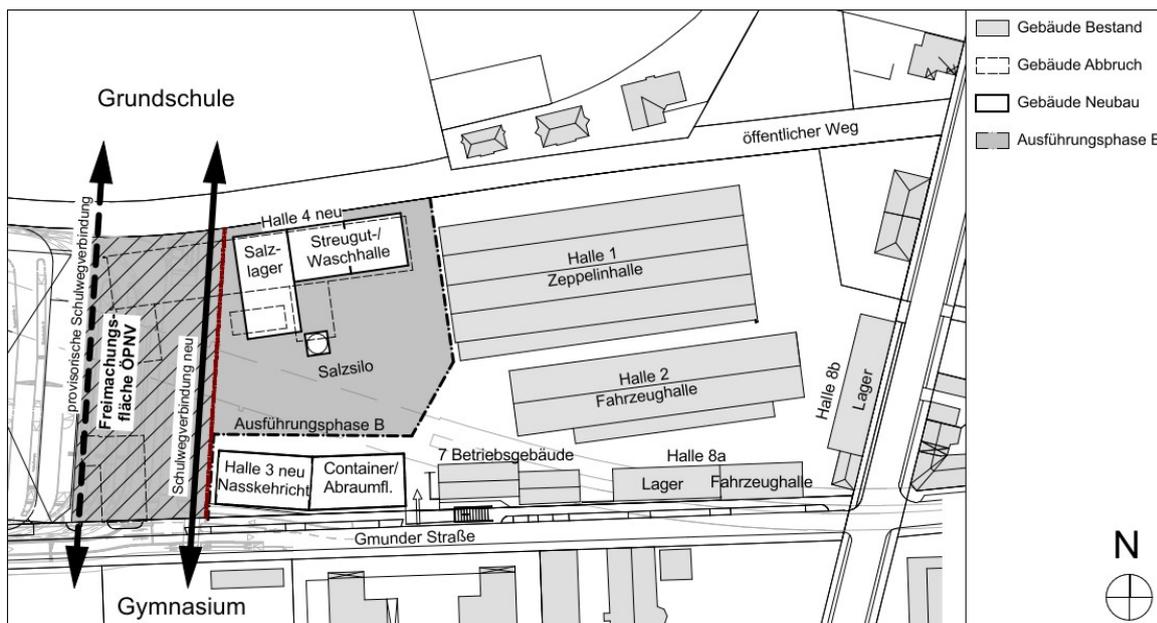
Die beiden Ausführungsabschnitte werden wegen der zeitlichen Staffelung und der Dringlichkeit der Maßnahmen des Ausführungsabschnitts A in zwei getrennten Beschlussvorlagen behandelt. Mit dieser ersten Beschlussvorlage wird selbstverständlich auch die Gesamtheit der Maßnahme betrachtet, wie oben und nachfolgend ausgeführt.



Lageplan Ausführungsphase A

Ausführungsabschnitt A (ab 2022)

- Phase 1 - Bau Kehrichthalle inkl. provisorische Waschhalle („Halle 3 neu“)
- Phase 2 - Auszug Katastrophenschutz aus Zeppelinhalle
 - Auszug Bau-T22 (Straßenunterhalt) aus Containerbau
 - Abtransport der Container/Räumung der Fläche T22
 - Ertüchtigung Zeppelinhalle (ehem. Teil KVR) und Halle 8a + 8b
 - Umzug Fahrzeughalle 4a in die Hallen 1, 2 und 8a
- Nachlauf - Auszug Kompetenzzentrum für das Maler- u. Lackiererhandwerk
 - Ertüchtigung dieser Restflächen Zeppelinhalle



Lageplan Ausführungsphase B

Ausführungsabschnitt B (geplant)

- | | |
|---------|---|
| Phase 3 | - Abbruch Fahrzeughalle 4a, Halle 4b und Kehrrichtlager |
| Phase 4 | - Neubau Halle 4
- Herstellung des provisorischen Schulwegs |
| Phase 5 | - Abbruch Salzlagerhalle
- Rückbau provisorische Waschhalle
- <u>Übergabe der Freimachungsfläche an SWM (ab Frühjahr 2024)</u>
- Herstellung endgültige Schulwegverbindung |
| Phase 6 | - Rückbau Einbauten Berufsschule
- Neubau westliche Hoffläche, incl. Ver- und Entsorgung, Lärm-schutz, Außenbeleuchtung |

Der Beginn der Baumaßnahmen mit Phase 1 ist für 2022 geplant. Die weiteren Phasen beginnen jeweils nach der Fertigstellung des vorangegangenen Abschnittes und der erfolgten Umzüge. Die Übergabe der Freimachungsfläche erfolgt im Frühjahr 2024, der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Die Vorplanung für alle Ausführungsabschnitte der Baumaßnahme ist abgeschlossen und integriert die gesamtheitlichen Lösungen der Planungsaufgabe. Die weitere Entwurfsplanung muss wegen der engen bautechnischen Abhängigkeiten für das Gesamtprojekt bearbeitet werden und kann nicht in die einzelnen Ausführungsabschnitte aufgetrennt werden. Ebenso muss die Genehmigungsplanung in ihrer Gesamtheit erstellt und eingereicht werden. Die baurechtlichen Anforderungen wie z.B. der Stellplatznachweis, der Nachweis der Abstandsflächen und der zulässige Umfang der baulichen Nutzung sind auf das Gesamtprojekt auszurichten und nur im Gesamtzusammenhang erfüllbar.

3.2.1 Maßnahmen Ausführungsabschnitt A

Provisorien (Interimsmaßnahmen):

Um mit den Abbrucharbeiten der Hallen 4a, 4b und 5 beginnen zu können, sind deren Nutzungen (Fahrzeugunterbringung, Lager, Kehrrecht, Waschen) rechtzeitig zu verlagern, teilweise in Provisorien.

Die Gesamtmaßnahme beginnt mit dem Bau der „Halle 3 neu“ (Kehrlichthalle), die zunächst als provisorische Waschhalle dient. Durch die zeitweise Umnutzung der Kehrlichthalle als Waschhalle, muss kein temporärer, winterfester Zeltbau angemietet werden, lediglich die Waschtechnik wird provisorisch in diese Halle verlegt.

Zeitgleich wird der Nasskehrrecht an einen früheren Standort auf dem Betriebshof provisorisch umverlagert. Mehrkosten fallen hierfür nicht an, da die alte Lagerstelle für Nasskehrrecht nach wie vor besteht. Durch das geringere Lagervolumen auf der alten Lagerfläche muss der Nasskehrrecht lediglich öfter abgefahren werden.

Neubauten:

Die Kehrichthalle wird an der Grenze zur Gmunder Straße und zur Freimachungsfläche errichtet. Durch die künftig angrenzenden Nutzungen (Schulen, ÖPNV) ist eine offene Lagerung des Straßenkehrichts nicht mehr möglich (Geruchsbildung). Zur Minderung der Geruchsentwicklung ist deshalb eine geschlossene Kaltlagerhalle erforderlich.

Östlich daran anschließend wird eine befestigte, nicht überdachte Lagerfläche für vier Abrollmulden zur Zwischenlagerung von Sperrmüll, Reifen und Schrott, sowie für Container und Abraum für Splitt und Laub errichtet. Diese Fläche soll zusätzlich zur Zwischenlagerung von saisonalem Kehricht genutzt werden. Um zu verhindern, dass die Abfallfraktionen sich vermischen, ist hier eine bauliche Trennung der einzelnen Bereiche erforderlich.

Verlagerungsbedingte UmbautenZeppelinhalle (Halle 1):

Die Zeppelinhalle ist eine denkmalgeschützte dreischiffige Fabrikhalle der ehem. Eisenwerk München AG aus dem Jahren 1899/1900. Die beiden Seitenschiffe sind zweigeschossig, das Mittelschiff erdgeschossig ausgebildet.

Fahrzeugabstellflächen:

Im Mittelschiff der Halle wird künftig ein Teil der Fahrzeuge der Halle 4a untergebracht. Zu diesem Zweck muss der Bodenaufbau der Halle durch einen Gussasphaltbelag ersetzt werden, um die darunter liegende Stahlbetondecke vor Chlorideintrag zu schützen. Nach Auszug und Rückbau der Berufsschule für Farbe und Gestaltung aus der Halle ist eine Durchfahrung der Halle möglich, was für den Betriebsablauf von Vorteil ist. Zur Optimierung der Zu- und Ausfahrtsituation werden jeweils ein neues breiteres Sektionaltor an Zu- und Ausfahrt mittig angeordnet. Sechs Bestandstore können mit Fassadenelementen geschlossen werden. So können jährliche Wartungskosten für die Torwartung eingespart werden. Für die Nutzung der Zeppelinhalle zur Fahrzeugunterbringung muss die bestehende Werkstatt für Kleinreparaturen innerhalb der Halle verlagert werden. So kann eine bestehende Fahrzeuggrube reaktiviert werden (s.u. Werkstattflächen).

Warmlagerflächen:

In den Seitenschiffen der Zeppelinhalle werden Lagerflächen geschaffen und mit entsprechender Regaltechnik ausgestattet. Verschiedene Räume müssen hierfür umgebaut werden. Die vom Abbruch betroffenen Warmlagerflächen im Untergeschoss der Halle 4a werden in das Erd- und Obergeschoss der Zeppelinhalle verlagert.

Werkstattfläche:

Derzeit befinden sich die Werkstattbereiche und das Reifenlager an verschiedenen Stellen auf dem Betriebshof. Künftig wird die Werkstatt für Unterhaltsmaßnahmen und Kleinreparaturen einschließlich der Lagerbereiche in der Zeppelinhalle zusammengefasst.

Büroarbeitsplätze:

Es wird ein Büroarbeitsplatz für einen Lageristen im Bereich des Warmlagers und ein Büro für die Wäscheausgabe in der Zeppelinhalle benötigt.

Halle 8a und 8b:

Die notwendigen Abstellflächen für Fahrzeuge und Anbaugeräte werden nach Abschluss der Umstrukturierung in der Halle 8a untergebracht. Durch den Wegfall von Freilagerflächen müssen künftig die Hallen 8a und 8b für Lagergüter genutzt werden (Kaltlager). Die Unterbringung auf verkleinerter Fläche wird mit Einsatz entsprechender Lagertechnik, für Streugutbehälter in unterschiedlichen Größen und für gebrauchte Abfallbehälter, kompensiert.

3.2.2 Maßnahmen Ausführungsabschnitt B

Abbruchmaßnahmen:

Zur Herausgabe der Freimachungsfläche sind die Bestandsgebäude Fahrzeughalle 4a, Waschhalle 4b (Lkw-Waschplatz für 3 Fahrzeuge), Kehrlichhalle 5, Salzlagerhalle 6 und befestigte Freilagerflächen mit entsprechender Nummerierung lt. „Lageplan Bestand“ (Anlage1) abzurechen.

Neubaumaßnahmen:

Für die abgebrochenen Gebäude müssen auf der verbliebenen Betriebshoffläche Ersatzneubauten errichtet werden. In der weiteren Ausführung sind die „Halle 4 neu“ (Waschhalle, Lager für Streugut, Salzlager, Kaltlager) und die Kaltlagerflächen neu zu bauen sowie die Fahrzeugabstellflächen auf die Bestandsgebäude Halle 1, Halle 2 und Halle 8a aufzuteilen.

Außenanlagen:

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen muss die westliche Betriebshoffläche neu gestaltet werden (Ver- und Entsorgungsleitungen, Oberflächenentwässerung, Verkehrsweggestaltung). Zudem müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen und die Erneuerung der Außenbeleuchtung für den Betriebshof (Arbeitsschutz) umgesetzt werden. Auf Grund vorhandener Altlastenvorkommen ist im Zuge dieser Maßnahmen mit umfangreichem Bodenaustausch zu rechnen.

3.3 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes (Ausführungsabschnitt A)

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere 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.“*

In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München 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 Berücksich-

tigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.“

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

3.3.1 Energetischer Standard

Bei den bestehenden Betriebsbauten (Zeppelinhalle, Halle 8a + 8b) umfasst das vorliegende Planungskonzept ausschließlich verlagerungsnotwendige Maßnahmen, aus denen keine Änderungen an Gebäudehüllen resultieren. Somit entstehen keine Anforderungen aus der EnEV 2016, dem EEWärmeG, sowie aus dem Stadtratsbeschluss „Integriertes Handlungsprogramm für Klimaschutz in München“ (IHKM). Die neue Kehrthalle (Halle 3 neu) wird nicht beheizt.

3.3.2 Einsatz von Erneuerbaren Energieträgern

Der Standort ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Es werden keine Änderungen an der bestehenden Energieversorgung vorgenommen.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage (PV) mit einer Modulfläche von ca. 400 m² technisch sinnvoll. Damit können jährlich ca. 70.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden. Die weitere Dimensionierung der Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

3.3.3 Verwendung klimarelevanter Baustoffe

Die bestehende Zeppelinhalle steht unter Denkmalschutz und wird erhalten, was sich positiv auf die Graue Energie der Baumaßnahme auswirkt.

Die Neubauten Halle 3 und 4 neu werden in Holzbauweise errichtet. Lediglich die Sockel sind je nach Nutzung (Schütthöhe) aus Stahlbeton (Sichtbeton). Somit weisen die Neubauten eine gute CO²-Bilanz auf, bei gleichzeitiger Sicherstellung der technischen Anforderungen und Langlebigkeit. Im nächsten Planungsschritt wird geprüft, ob für die Sockel auch Recyclingbeton zum Einsatz kommen kann.

3.3.4 Begrünung der Freiflächen und Gebäude

Eine Begrünung der Freiflächen und Gebäude erfolgt erst im Ausführungsabschnitt B.

4. Kosten

Das BAU 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 Preisanätze).

Insgesamt sind ca. 380.000 Euro für Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität (Holzbau Halle 3 und PV) in den Kosten des Ausführungsabschnitts A enthalten.

4.1 Ermittlung der Projektkosten

4.1.1 Ausführungsabschnitt A

Die Projektkosten untergliedern sich in die Teilmaßnahmen

Kostenschätzung Umbau Zeppelinhalle und weitere Umstrukturierungsmaßnahmen	4.430.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (17,5%)</u>	<u>780.000 Euro</u>
Projektkosten	5.210.000 Euro
Kostenschätzung Neubau Kehrichthalle incl. Provisorien	2.130.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (17,5 %)</u>	<u>370.000 Euro</u>
Projektkosten	2.500.000 Euro

Danach ergeben sich für den Ausführungsabschnitt A Projektkosten von 7.710.000 Euro und Baukosten (ohne Risikoreserve) von 6.560.000 Euro.

Die für den Ausführungsabschnitt A ermittelten Projektkosten in Höhe von 7.710.000 Euro werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

4.1.2 Ausführungsabschnitt B

Für den Ausführungsabschnitt B ist ein Finanzierungsbedarf in der Größenordnung von 13.000.000 bis 15.000.000 Euro zu erwarten. Die verbindlichen Projektkosten werden dem Stadtrat im nächsten Entscheidungsschritt gesondert zur Genehmigung vorgelegt.

4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Umstrukturierungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen in den Bestandsgebäuden übertragen, da bauliche Vorgaben aus der Bestandsanlage übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Für den Neubau der Kehrichthalle kann die unbeheizte Kaltlagerhalle des Betriebshof Mitte des Straßenbaus und des zentralen Parkraummanagements in der Kagerstraße 9 herangezogen werden. Die Kostenkennwerte der Kehrichthalle liegen in der gleichen Größenordnung wie die der Kaltlagerhalle in der Kagerstraße.

4.3 Unabweisbarkeit

Die Gesamtmaßnahme ist unabweisbar, da von der rechtzeitigen Räumung der Freimachungsfläche öffentliche Bauvorhaben rund um den Ratzingerplatz abhängig sind, insbesondere der ÖPNV (Tram-Westtangente, einschließlich Erschließung der Zufahrt der ÖPNV-Fläche über die Gmunder Straße), sowie die erforderliche fußläufige Verbindung des südlich gelegenen Gymnasiums und der nördlichen Grundschule.

Auf Grund der damit verbundenen zeitlichen Erfordernisse muss im Sommer 2022 mit der Komprimierung des BSW begonnen werden. Im Frühjahr 2024 muss die gesamte 45 m breite Teilfläche herausgegeben werden, um die Planungssicherheit des ÖPNV-Projektes herstellen zu können.

Um dies zu gewährleisten, sind die dort befindlichen Nutzungen auf der Grundlage der hier vorgetragenen, aufwändigen und risikobehafteten Ausführungsabschnitte rechtzeitig zu verlagern, Ersatzbauten auf der verbleibenden Fläche des städtischen Betriebszentrums zu errichten und die geräumten Gebäude sowie die Infrastruktur vollständig abzubauen. Die Zusammenhänge mit den für die Umstrukturierung erforderlichen Nutzungsverlagerungen sind unter Ziffer 1 dargestellt.

5. Finanzierung

Vorsorglich wurden pauschal geschätzte Kosten in Höhe von 1.500.000 Euro zum Eckdatenbeschluss 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492) angemeldet, über die der Stadtrat in der Sitzungsvorlage der Stadtkämmerei (SKA) lediglich informiert wurde, da das KR keine Möglichkeit für eine Kompensation bzw. Refinanzierung aufzeigen konnte.

In seiner Beschlussfassung über den Eckdatenbeschluss 2022 hat der Stadtrat allerdings Folgendes entschieden:

„Alle Referate, bei denen sich unabweisbare oder vertragliche Verpflichtungen ergeben, sollen diese im Herbst mit Einzelbeschlüssen einbringen. Entschieden wird über diese Bedarfe im Rahmen des Haushaltsbeschlusses im Dezember.“

Eine unabweisbare Verpflichtung der LHM liegt in diesem Fall vor, wie unter Ziffer 4.3 ausgeführt.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Budget des KR erfolgen.

Die nun beantragten Kosten in Höhe von 1.000.000 Euro für das Jahr 2022 weichen von den zum Eckdatenbeschluss 2022 gemeldeten ab, weil die Anpassung an die voraussichtliche Zahlungswirksamkeit erfolgt ist.

Der derzeitige Finanzbedarf für die Maßnahme (Ausführungsabschnitt A) beträgt 7.710.000 Euro, einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 1.150.000 Euro (17,5%).

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 6541, Rangfolgen-Nr. 615 veranschlagt.

Eine Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021 – 2025 ist erforderlich, da für die Maßnahme bisher nur Planungsmittel für das Jahr 2021 eingestellt waren. Mit Genehmigung des Projektauftrages müssen nun die Gesamtkosten für den Ausführungsabschnitt A in das Mehrjahresinvestitionsprogramm aufgenommen werden. Die Maßnahme wird zur Fortschreibung des MIP 2021 – 2025, wie im Antrag dargestellt, angemeldet.

Die erforderlichen Planungskosten stehen auf der Planungskostenpauschale des Hochbaus auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 „Vorlaufende Planungskosten Pauschale“ zur Verfügung. Im Zuge des Nachtragshaushaltes 2021 wurden von der oben genannten Pauschale Planungsmittel in Höhe von 400.000 Euro auf die Maßnahme „Gmunder Str. 32, Neubau Salzlagerhalle“ (Finanzposition 0640.940.6541.0) übertragen. Somit ergibt sich für 2021 keine unterjährige Budgetausweitung.

Zum Schlussabgleich 2022 werden Haushaltsmittel auf der Finanzposition 0640.940.6541.0 unter der Bezeichnung „Komprimierung des städtischen Betriebszentrums Gmunder Str. 32, Ausführungsabschnitt A“ sowie auch benötigte Verpflichtungsermächtigungen angemeldet, da nach Genehmigung der verwaltungsinternen Projektgenehmigung, die für Ende 2021 geplant ist, Anfang 2022 Ausschreibungen getätigt werden müssen.

Alle weiteren erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen werden termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren, auf der Finanzposition 0640.940.6541.0 angemeldet.

5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		*7.523.000 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		400.000 € in 2021 1.000.000 € in 2022 1.500.000 € in 2023 2.200.000 € in 2024 1.273.000 € in 2025 1.150.000 € in 2026 (Risikoreserve)	

* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2021 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2020 zurückzuführen.

5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass ab Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme mehr laufende Kosten als bisher für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung anfallen. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU, dem RBS, der SKA und dem PLAN abgestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht gemäß Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln. Die Tätigkeiten des BSW sind nicht nur auf einen Stadtbezirk beschränkt.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herr Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf für die Gesamtmaßnahme gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Dem Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt A mit Projektkosten in Höhe von 7.710.000 Euro wird zugestimmt.
4. Das Baureferat wird gebeten, für die Gesamtmaßnahme die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Genehmigungsunterlagen einzureichen sowie die Ausführung für den Ausführungsabschnitt A vorzubereiten.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für den Ausführungsabschnitt A herbeizuführen.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Freimachungsfläche fristgerecht für das Bauprojekt Tram-Westtangente an die SWM und das Baureferat zu übertragen.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
8. Die Maßnahme Komprimierung des städtischen Betriebszentrums Gmunder Str. 32, Ausführungsabschnitt A wird zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021 – 2025 wie folgt angemeldet:

MIP alt: Gmunder Str. 32, Umstrukturierung und Neubau einer Salzhalle, Planungskosten
Maßnahmen-Nr. 0640.6541, RF 615

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
B (940)	587	187	400	400	0	0				
Summe	587	187	400	400	0	0				
Z (361)										
St. A.	587	187	400	400	0	0				

MIP neu: Komprimierung des städtischen Betriebszentrums Gmunder Str. 32, Ausführungs-
abschnitt A , Projektkosten
Maßnahmen-Nr. 0640.6541, RF 615

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
B (940)	6.560	187	6.373	400	1.000	1.500	2.200	1.273		
Summe	6.560	187	6.373	400	1.000	1.500	2.200	1.273		
Z (361)										
St. A.	6.560	187	6.373	400	1.000	1.500	2.200	1.273		

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.150.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
B (940)							1.150	

9. Das Baureferat wird gebeten, die Haushaltsmittel und die Verpflichtungsermächtigungen für die Maßnahme „Komprimierung des städtischen Betriebszentrums Gmunder Str. 32, Ausführungsabschnitt A “ auf der Finanzposition 0640.940.6541.0 zum Schlussabgleich 2022, beziehungsweise termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
10. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

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 - Immobilienmanagement - VB-BFV

Kommunalreferat

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

- II. An
das Baureferat – RZ, RG2, RG4
das Baureferat – H, H02, HZ
das Baureferat – H2
das Baureferat – T2
die Münchner Stadtentwässerung (MSE)
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAII
das KR – GL2,
das KR – IM-FS
das KR – IS-KD-GV-Süd
das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM
z.K.

Am _____