

Telefon: 0 233-31977
Telefax: 0 233-31264
Az.: TS

Kommunalreferat
Abfallwirtschaftsbetrieb

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

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09744

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 15.06.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Neubau Wertstoffhof plus Truderinger Str. 2a, 81677 München
Inhalt	Ausführungsgenehmigung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten 24.440.000 Euro (brutto)
Entscheidungs- vorschlag	1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 24.440.000 Euro (brutto) wird genehmigt. 2. Das Baureferat wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Ausführungsgenehmigung; Wertstoffhof plus
Ortsangabe	Truderinger Str. 2a, 81677 München, 13. Stadtbezirk Bogenhausen

I. Vortrag der Referentin

1. Aufgabenstellung	1
2. Projektstand	2
3. Planung	2
3.1 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei städteigenen Gebäuden	2
3.2 Fazit	4
4. Kosten	5
4.1 Darstellung der Kostenentwicklung (netto)	5
4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose (netto)	5
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	6
5. Finanzierung	6
6. Entscheidungsvorschlag	6
7. Finanzielle Abwicklung	6
8. Beteiligung anderer Referate	7
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
11. Beschlussvollzugskontrolle	7

II. Antrag der Referentin 7**III. Beschluss** 8

Telefon: 0 233-31977
Telefax: 0 233-31264
Az.: TS

Kommunalreferat
Abfallwirtschaftsbetrieb

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

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09744

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Formblatt Klimaschutzprüfung

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den
Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 15.06.2023 (VB)**
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 ersten 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 (Anlage 1).

2. Projektstand

Am 29.10.2020 hat der Stadtrat als Werkausschuss für den AWM den Projektauftrag für das genannte Bauvorhaben mit einer Kostenobergrenze von 14.790.000 Euro (netto, Index Mai 2020) erteilt.

Die Projektgenehmigung erfolgte verwaltungsintern durch den AWM am 23.05.2022 mit einer Kostenobergrenze von 16.140.000 Euro (netto, Index August 2021).

Am 03.05.2022 hat die Lokalbaukommission die Baugenehmigungen für den Neubau erteilt.

Nunmehr hat das Baureferat (BAU) die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Unabhängig von der Errichtung des WSH plus bestehen bei der Durchführung der Maßnahme verschiedene Abhängigkeiten in der Verfügbarkeit des Baufeldes.

Hierzu zählen Baumaßnahmen der SWM (Neubau Fernwärmetrasse), der Deutschen Bahn (Baustelleinrichtung/Zufahrt/Baustraße) im Zusammenhang mit der Errichtung der zweiten Stammstrecke und der Umzug des Behältermanagements des AWM an einen neuen Standort.

Auf Grund der Vielzahl an Einflüssen auf das Baufeld und der Integration von erhöhten Anforderungen an Klimaneutralität, wurde in Abstimmung mit dem AWM die Terminschiebung angepasst. Damit verschiebt sich die Fertigstellung auf das dritte Quartal 2025. Die Zeitspanne der Baudurchführung verlängert sich entsprechend der Komplexität des Bauvorhabens um drei Monate.

Der südliche Grundstücksteil wird langjährig (ca.10 Jahre) als Baustellenzufahrt durch die Deutsche Bahn genutzt. Diese Nutzung reicht über die Bauzeit des WSH plus hinaus. Hierdurch können die Bepflanzungen (einschl. Pflanzung Ersatzbäume) gem. Freiflächenplanung erst nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

3.1 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden

Zu den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II/ Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II/ Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision

zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, hat das BAU ein Maßnahmenpaket in Form von Modulen erarbeitet.

In diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

Modul A:

Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle, des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit Fernwärme gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragstellung die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht. Im derzeitigen Planungsstand sind die Anforderungen an den KfW-EG-40-Standard eingehalten.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten (Anlage 2) dargestellt.

Modul B:

Fernwärme und erneuerbare Energie im Strom- und Wärmebereich, Hybridlüftung

Die Wärme- und Trinkwasserversorgung des WSH plus erfolgt über das städtische Fernwärmenetz. Die Übergabe der Fernwärme erfolgt über eine Fernwärmekompaktstation in der Haustechnikzentrale im Erdgeschoss. Die hydraulische Trennung der Primär- und Sekundärseite erfolgt über einen Plattenwärmetauscher.

Zusätzlich verfügt die Fernwärmestation über eine Sommerschaltung. Damit wird die Bereitstellung von Warmwasser gewährleistet, falls witterungsbedingt keine Wärmeanforderung ansteht.

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

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von ca. 270 m² technisch sinnvoll. Damit können jährlich ca. 55.000 kWh regenerative Energie erzeugt werden.

Die weitere Dimensionierung der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich optimiert.

Modul C:

Klimarelevanz der Baustoffe

Die bestehenden Gebäude können aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück, ihrer Struktur, Größe, Aufteilung und baulichen Gegebenheiten nicht erhalten werden. Das Tragwerk der Betriebsgebäude aus Stahlbeton ist u.a. aufgrund des Explosionsschutzes und

der Brandschutzbestimmungen notwendig. Nach Möglichkeiten 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 Zementart der CO₂-Ausstoß weiter reduziert werden kann. Der Einsatz von Recyclingbeton im Projekt wird angestrebt. Das Tragwerk ist aufgrund der hohen Spannweite als Stahlbaukonstruktion geplant. Sekundär-Aluminium wird nur für untergeordnete Bauteile eingesetzt. Nachwachsende Baustoffe können aufgrund der Brandschutzbestimmungen nicht großflächig 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 tragen zur Kreislauffähigkeit des Bauwerks bei. Zudem werden aufgrund der Art der Nutzung ausschließlich robuste und langlebige Materialien verbaut.

Modul D:

Mehr Grün und mehr Biodiversität für stadteneigene Gebäude und Freianlagen

Die Flachdachflächen werden gem. Freiflächengestaltungssatzung dauerhaft begrünt. Die Begrünung wird aufgrund der großen Spannweiten und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Minimierung der Auflasten als extensive Dachbegrünung ausgeführt. 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 plus wird durch neue Baumreihen und Pflanzflächen mit 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. 26% der Außenfassaden zur Berankung mit Kletterpflanzen vorgesehen. Gegenüber dem Planungsstand Projektauftrag wird ergänzend die gesamte Ostfassade des Gebäudes begrünt.

Mit der Baugenehmigung wurde die Fällerausweisung für 20 Bäume erteilt, welche über Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Ein Verpflanzen von Bestandsbäumen ist aufgrund zu engem Baumstand und starker Wurzelverflechtung nicht möglich.

Die Versiegelung der Oberflächen wurde von den Planern überprüft, mit dem Nutzer abgestimmt und auf das minimal erforderliche Maß beschränkt.

3.2 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik, der Einsatz von Fernwärme und der PV-Anlage, die Verwendung von recycelbaren Baustoffen sowie die Dachbegrünung und Bepflanzung wesentlich zur Klimaneutralität beitragen.

4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 67 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Darstellung der Kostenentwicklung (netto):

genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index Mai 2020)	14.790.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 33,4 %	+ 4.950.000 Euro
<hr/>	
indexbereinigte Kostenobergrenze	<u>+ 19.740.000 Euro</u>
Kostenanschlag (Index November 2022)	- 18.400.000 Euro
<hr/>	
derzeitige Kostenreserve (7,3 % des Kostenanschlages)	1.340.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag genehmigte und festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose (netto):

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Kommunalausschuss hat als Werkausschuss über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	18.400.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0% des Kostenanschlages)	920.000 Euro
Prognose der Mehrkosten (für Bauzeiten über einem Jahr)	1.220.000 Euro
<hr/>	
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt III/2025)	20.540.000 Euro

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist es, eine möglichst genaue Annäherung der genehmigten Kosten an die tatsächlichen Kosten zu erreichen.

Gemäß § 4 der Betriebsatzung 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 (Anlage 2) auf Blatt 5 aufgeführt.

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ergeben.

5. Finanzierung

Für das Bauvorhaben wurde eine Kostenobergrenze (Baukosten inklusive Ersteinrichtungskosten und Risikoreserve) in Höhe von 14.790.000 Euro (netto) genehmigt.

Der derzeitige Finanzierungsbedarf entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze beträgt 20.540.000 Euro (netto, Index November 2022).

In diesem Finanzierungsbedarf sind eine Risikoreserve in Höhe von 920.000 Euro (netto) (entspricht 5%), Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 160.000 Euro (netto) und eine Prognose der Mehrkosten von 1.220.000 Euro (netto) enthalten.

6. Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 24.440.000 Euro (brutto) zu genehmigen und das BAU mit der Ausführung des Bauvorhabens zu beauftragen.

7. Finanzielle Abwicklung

Für das Bauvorhaben wurden erstmals im Vermögensplan 2018 für Planungs- und Projektentwicklungskosten 100.000 Euro (brutto) eingestellt. Im Vermögensplan 2019 wurden zusätzliche Mittel in Höhe von 250.000 Euro (brutto) budgetiert. Im Vermögensplan 2020 wurden weitere 1.500.000 Euro (brutto) für Baukosten veranschlagt und im Vermögensplan 2021 ein Budget in Höhe von 1.300.000 Euro (brutto) berücksichtigt. Im Vermögensplan 2022 wurden weitere 2.600.000 Euro (brutto) veranschlagt.

Im aktuellen Vermögensplan 2023 wurden entsprechend dem geplanten Baufortschritt weitere 7.150.000 Euro (brutto) budgetiert. Somit wurden bis zum Jahr 2023 insgesamt 12.900.000 Euro (brutto) an Ausgabemitteln für Bau- und Planungskosten budgetiert und vom Stadtrat genehmigt.

Die aktuell überarbeiteten prognostizierten Projektkosten für Planung und Neubau betragen nunmehr **24.440.000 Euro (brutto)** gegenüber den Plankosten aus dem Vorjahr in Höhe von 17.600.000 Euro (brutto).

Die erforderlichen restlichen Ausgabemittel für die künftigen Jahre für das Bauprojekt in Höhe von 11.540.000 Euro (brutto) werden entsprechend den geplanten Mittelabflüssen (2024 bis 2027) in die Wirtschaftspläne 2024 ff. eingestellt.

Die Baumaßnahme wird über den Gebührenhaushalt des AWM abgewickelt und belastet damit nicht den städtischen Haushalt der Landeshauptstadt München.

8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU abgestimmt.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

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 Angelegenheit mit der Ausführungsgenehmigung abgeschlossen ist.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 20.540.000 Euro (netto) wird genehmigt.
2. Das Baureferat wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.
3. 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 - Abfallwirtschaftsbetrieb - TS

Kommunalreferat

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

II. An

- das Baureferat – RZ, RG2
das Baureferat – RG4
das Baureferat – H, HZ, H2
das Baureferat – G, T
das Baureferat – MSE
den AWM – Zweite Werkleiterin
den AWM – TS (3x)
den AWM – ESD
den AWM – WSH
den AWM – MV
den AWM – VR
den AWM – FR
den AWM – AN
den AWM – PI
den AWM – USP
den AWM – BA
den AWM – PR
z.K.

Am _____