

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);  
Umzug der Ballierungsanlage für Restmüll und des Ballenlagers vom Entsorgungspark  
Freimann auf das Flurstück 466/10  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17570**

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbe-  
trieb München vom 18.09.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|  |  |
|--|--|
| <b>Anlass</b>                                    | Umzug der Ballierungsanlage für Restmüll und des Ballenlagers vom Entsorgungspark Freimann auf das Flurstück 466/10.   |
| <b>Inhalt</b>                                    | Aktuelle Situation sowie Projektbeschreibung.<br>Die Vorplanung wurde abgeschlossen und die kommende Planung ab der Entwurfsplanung soll vergeben werden.  |
| <b>Gesamtkosten /<br/>Gesamterlöse</b>           | Bautechnik 5,635 Mio. €<br>Planungs- und Genehmigungskosten 0,56 Mio. €<br>Planung und Herstellung der Ausgleichsfläche 0,46 Mio. €  |
| <b>Klimaprüfung</b>                              | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv<br>Die geplante PV-Anlage auf dem Dach der neuen Ballierungshalle wird als "teilweise positiv klimaschutzrelevant" bewertet und kompensiert die negativen Auswirkungen der Bautätigkeit über die Lebensdauer der Anlage. |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                    | Der Bau des neuen Ballierungsstandortes für Restmüll soll auf dem Flurstück 466/10 der Gemarkung Freimann erfolgen.<br>Der AWM wird beauftragt, die Bauleistungen und die vorangehenden Planungsleistungen auszuschreiben und zu beauftragen.                              |
| <b>Gesucht werden kann<br/>im RIS auch unter</b> | Ballierung, Flurstück 466/10   |
| <b>Ortsangabe</b>                                | München, Flurstück 466/10 Gemarkung Freimann, 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann   |



**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);  
Umzug der Ballierungsanlage für Restmüll und des Ballenlagers vom Entsorgungspark  
Freimann auf das Flurstück 466/10  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17570**

Anlage:

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom  
27.08.2025

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirt-  
schaftsbetrieb München vom 18.09.2025 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| I. Vortrag des Referenten .....                                      | 3            |
| 1. Sachverhalt .....   | 3            |
| 1.1 Ausgangssituation .....  | 3            |
| 1.2 Projekt .....  | 4            |
| 1.3 Machbarkeitsstudie .....   | 4            |
| 1.4 Artenschutz .....  | 5            |
| 1.5 Finanzierung .....   | 5            |
| 1.6 Beauftragung .....   | 5            |
| 2. Auftragsvergabe .....   | 5            |
| 2.1 Verfahren .....  | 5            |
| 2.2 Inhalt der zu vergebenden Leistung .....                         | 6            |
| 3. Klimaprüfung .....  | 6            |
| 4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....          | 7            |
| 5. Anhörung des Bezirksausschusses .....                             | 7            |
| 6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin ..... | 7            |
| 7. Beschlussvollzugskontrolle .....                                  | 7            |
| II. Antrag des Referenten .....                                      | 8            |
| III. Beschluss .....   | 8            |

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Sachverhalt

#### 1.1 Ausgangssituation

Der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) betreibt auf dem Gelände des Entsorgungsparks Freimann (ESP) eine Ballierungsanlage und beherbergt ein Ballenlager für ca. 17.500 t Hausmüll. Die Ballierung von Hausmüll ist ein wichtiger Bestandteil, um auch während der Revisionszeiten und bei ungeplanten Ausfällen des Heizkraftwerks Nord (HKW) die Entsorgungssicherheit der Stadt München gewährleisten zu können. Das Ziel der Ballierung ist es, durch Volumenreduzierung und Umwicklung der Abfälle mit Kunststoffolie eine effiziente und emissionsfreie Lagerung der Abfälle zu erreichen. Dies wird durch eine mechanische Zerkleinerung und Ballierung der Abfallströme erfüllt. Die temporär am ESP gelagerten Ballen werden nach Abschluss der Revision zum Heizkraftwerk Nord transportiert und dort thermisch verwertet.

Ab dem Jahr 2027 ist auf der Fläche des derzeitigen Ballenlagers der Neubau einer neuen Bioabfallverwertungsanlage beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15901 vom 03.04.2025). Aus diesem Grund muss das Ballenlager samt Ballierungsanlage auf einen neuen Standort umziehen.

Hierfür steht dem AWM das Flurstück 466/10 der Gemarkung Freimann nordöstlich des Entsorgungsparks Freimann auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (LHM) zur Verfügung. Bei diesem Grundstück handelt es sich um das einzig ausreichend große Grundstück (ca. 2,6 ha), welches als Ver- und Entsorgungsfläche ausgewiesen ist. Derzeit wird die Fläche als Materialzwischenlager für eine Baumaßnahme des AWM (Oberflächenabdichtung der Deponie Nord-West) genutzt. Die Baumaßnahme wird im Jahr 2026 abgeschlossen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde bereits eine Eignungsprüfung der Fläche sowie eine Vorplanung für die Ingenieurbauwerke und die technische Ausrüstung erstellt. Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits in Planung.



Abbildung 1: Luftbild Flurstück 466/10

## 1.2 Projekt

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und der Vorplanung wurden zunächst die folgenden Aspekte betrachtet:

- Flächenverbrauch inkl. peripherer Anlagenteile:
  - eine völlige Einhausung der Anlieferhalle, Müllboxen sowie Platz für die Ballierungslinien,
  - eine Teileinhausung der Anlieferung und Müllboxen,
- spezifische Betriebskosten für den Standort,
- Investitionsvolumen,
- Personalaufwand,
- genehmigungsrechtliche Aspekte, insbesondere bzgl. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der relevanten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft und des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit der aktuellen Abwasserverordnung,
- Anschlussprüfung an bestehende Entsorgungs- und Versorgungsleitungen und
- minimaler Flächenverbrauch von 2,6 ha, da die belasteten Randwälle des Grundstückes nicht entsorgt werden dürfen.

## 1.3 Machbarkeitsstudie

Nach der Betrachtung verschiedener Varianten für die Anlage fiel die Entscheidung auf eine teiloffene Anlieferungs- und Aufbereitungshalle (dreiseitig geschlossen und überdacht).

Vorteil hiervon ist der minimale Flächenverbrauch von ca. 2,6 ha. Unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Aspekte wurde die Kapazität des neuen Ballenlagers auf rund 20.000 t ausgelegt.

Als Waagensystem sind zwei elektromechanische Unterflur-Straßenfahrzeugwaagen vorgesehen, die eine Selbstverwiegung des Anlieferverkehrs ermöglichen. Somit können sowohl die ankommenden als auch die abfahrenden Müllfahrzeuge ohne Kreuzungsverkehr verwogen werden.

Das Betriebsgebäude ist in Containerbauweise geplant. Die Anzahl der Container wird dabei auf ein Minimum reduziert und kompakt angeordnet. Ausschlaggebend für die Planung des Betriebsgebäudes war die Annahme eines Zwei-Schicht-Betriebes mit maximal acht Personen im Außenbereich sowie einer Person im Büro.

Das Dach der Aufbereitungshalle wird mit einer PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 300 kWp bestückt.

Die geplanten Elemente der Anlage wurden abschließend einer Kostenschätzung unterzogen.

Dieser Planungsstand wurde in einer Vorabstimmung der Genehmigungsbehörde (Referat für Klima- und Umweltschutz) vorgestellt, woraufhin die Genehmigungsbehörde eine Checkliste für die Zusammenstellung der Genehmigungsunterlagen erstellt hat.

## 1.4 Artenschutz

Auf dem Flurstück ist die Wechselkröte beheimatet, welche eine vom Aussterben bedrohte Tierart ist und deshalb besonderen Schutzes bedarf. Aus diesem Grund fordern die Untere und Obere Naturschutzbehörde Ausgleichsflächen, auf die die Tiere umgesiedelt werden können. Hierfür wurde mit den Stadtgütern München eine nördlich an das Flurstück 466/10 angrenzende Ackerfläche im Eigentum der LHM von rund 1,5 bis 2 ha vorgesehen. Die exakt benötigte Fläche wird noch durch ein artenschutzrechtliches Gutachten ermittelt. Die Planung erfolgt durch ein Landschaftsarchitektenbüro.

## 1.5 Finanzierung

Die Investitionsaufwendungen werden auf Basis der Machbarkeitsstudie auf insgesamt rund 6,195 Mio. € (netto) inkl. 10 % für Unvorhergesehenes geschätzt (Basis Vorgaben der DIN 276 für Hochbau, 2023). Diese teilen sich wie folgt auf:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Bautechnik (netto)</b>                           | <b>5,635 Mio. €</b> |
| <b>Planungs- und Genehmigungskosten (netto)</b>     | <b>0,56 Mio. €</b>  |
| Hinzu kommen noch folgende Kosten:                  |                     |
| <b>Grundstückswert 466/10 (Stand 2017)</b>          | <b>7,8 Mio. €</b>   |
| <b>Planung und Herstellung der Ausgleichsfläche</b> | <b>0,46 Mio. €</b>  |

Das Flurstück 466/10 wird derzeit noch vom AWM gemietet. Der Mietvertrag läuft noch bis 2035. Nach Abschluss des Projektes wird ein Kauf durch den AWM angestrebt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus dem gebührenfinanzierten Haushalt des AWM, es werden keine Finanzmittel aus dem Hoheitsbereich der LHM benötigt.

## 1.6 Beauftragung

Ziel ist es, die Planungsleistungen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nach Möglichkeit im Rahmen der grundsätzlich vergaberechtlich gebotenen Losaufteilung als Generalplaner auszuschreiben. Die Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen nach HOAI erfolgt stufenweise (Stufenbeauftragung), wobei zunächst die Leistungsphasen 1 bis 4 bis zur Genehmigungsplanung beauftragt werden sollen.

Die Leistungsphasen 5 bis 7 (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) (Stufe 2) können erst nach einer Gremienzustimmung vergeben werden.

Die Leistungsphase 8 (Objektbetreuung) (Stufe 3) wird erst nach Erlangung der Genehmigung beauftragt. Die Leistungsphase 9 sowie die örtliche Bauüberwachung wird als Option ausgeschrieben und bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt.

## 2. Auftragsvergabe

### 2.1 Verfahren

Entsprechend des geschätzten Preises für das Gesamtprojekt (Planung und Bau einer Anlieferungs- und Ballierungshalle auf dem Grundstück 466/10 inkl. einer Ballenlagerfläche sowie einem Betriebsgebäude) ist mit einem Auftragswert zu rechnen, der über 5 Mio. € netto liegt.

Gemäß § 22 Ziffer 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats und § 4 Abs. 3 Nr. 9 der Betriebssatzung des AWM ist für Beschlüsse über Vergaben mit einem Wert über 5 Mio. € netto der Kommunalausschuss als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München zuständig.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.01.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) wurde festgelegt, dass bei stadtratspflichtigen Beschaffungsvorgängen der Fachausschuss des Referats, in dem der Bedarf anfällt, bereits im Vorfeld (also vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens) durch eine entsprechende Beschlussvorlage eingebunden wird.

Der Auftragswert liegt sowohl für die Bauleistung als auch für die Planungsleistung (Architekten- und Ingenieurleistung) über dem EU-Schwellenwert (5.538.000 € bzw. 221.000 € netto gem. § 106 Abs. 2 Nr. 1 GWB i. V. m. Art. 4 der Richtlinie 2014/24/EU). Daher müssen sowohl die Planungs- als auch die Bauleistung im Rahmen eines EU-weiten elektronischen Verfahrens vergeben werden (§ 106 Abs. 1 GWB, § 9 VgV, § 11 VOB/A -EU). Architekten- und Ingenieurleistungen werden in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vergeben (§ 76 VgV), für die Bauleistung ist grundsätzlich das offene Verfahren oder das nicht offene Verfahren mit Teilnahmewettbewerb vorgesehen (§§ 3 und 3a VOB/A – EU). Im vorliegenden Fall sollen sowohl die Bauleistung als auch die Planungsleistung im Offenen Verfahren vergeben werden (§ 119 GWB, §§ 3 und 3a VOB/A, §§ 14 und 15 VgV). Für die Planungsleistung ist hier ebenfalls das Offene Verfahren vorgesehen, da die Leistung aufgrund der vorausgegangenen Machbarkeitsstudie bereits eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann, der erwartete Teilnehmerkreis überschaubar ist und so ein größtmöglicher Wettbewerb hergestellt wird.

## **2.2 Inhalt der zu vergebenden Leistung**

Die auszuschreibende Leistung beinhaltet die Ausschreibung der Leistungsphasen 1 -9 nach HOAI und eines geeigneten Planers. Das Projekt soll bis Mitte 2027 abgeschlossen sein. Die Bauphase soll im Jahr 2026 beginnen.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens müssen die Bieter\*innen ihre Eignung nachweisen (u. a. Berufszulassung, Versicherungsschutz, Referenzen).

Unter den geeigneten Bieter\*innen wird der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt.

Für die Planungsleistung ist der Leistungswettbewerb vorgeschrieben (§ 76 Abs. 1 VgV), d. h., es werden neben dem Preis auch Qualitätskriterien (u. a. Berufserfahrung, Projektleiterreferenzen, Organisation, Termin- und Kosteneinhaltung) als Zuschlagskriterien berücksichtigt (Preis 40 %, Qualitätskriterien 60 %).

## **3. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Anhand des Klimaschutzcheck 2.0 und ergänzender Berechnungen wird das Vorhaben insgesamt als positiv klimaschutzrelevant eingestuft: Zwar wird die Bautätigkeit, insbesondere für die teilweise Asphaltierung und Betonierung der Bodenfläche eine negative Klimaschutzrelevanz mit sich bringen (Einstufung als "teilweise negativ klimaschutzrelevant"); die geplante PV-Anlage auf dem Dach der neuen Ballierungsanlage wird jedoch als "teilweise positiv klimaschutzrelevant" bewertet und kompensiert die negativen Auswirkungen der Bautätigkeit über die Lebensdauer der Anlage. Der künftige Betrieb der Anlage wurde bei der Betrachtung nicht berücksichtigt, da er sich vom Betrieb auf dem jetzigen Standort nicht wesentlich unterscheidet.

Eine Optimierung des Vorhabens in Bezug auf den Klimaschutz hat stattgefunden:

Das PV-Potential wurde ausgeschöpft: Auf Grundlage der bisherigen Planungen steht eine Dachfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> zu diesem Zweck zur Verfügung. Aufgrund von Mindestabständen, Wartungszugängen, Blitzschutzanlagen und weiteren Dachaufbauten wird von einer Belegungsquote von ca. 65 % für die Dachflächen ausgegangen. Daraus resultiert eine Anlagengröße von maximal 300 kWp.

Die Halle soll in treibhausgassparender Leichtbauweise erfolgen und ist auf die erwarteten Mengen optimal ausgelegt.

Außerdem wird bei den Ausschreibungen zum Betrieb des Standortes nach wie vor Wert darauf gelegt, dass möglichst alle Teile der Ballierungsmaschinen elektrisch betrieben werden.

Der genaue Verlauf des Erdaushubs und ggf. des Abtransports und der Entsorgung der Erde wird im weiteren Verlauf der Planung definiert werden. Im Folgenden wird die Optimierung dieses Aspektes in Bezug auf den Klimaschutz stattfinden.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU abgestimmt.

#### **4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

#### **5. Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium des Bezirksausschusses 12 – Schwabing-Freimann wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigegeben.

#### **6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin**

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kathrin Abele, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

#### **7. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat über den Fortschritt des Projekts regelmäßig informiert wird.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Vortrag des Referenten wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Notwendigkeit eines Ersatzstandortes für das Ballenlager (samt Ballierungsanlage) von Restmüll wird hinsichtlich des Neubaus der neuen Bioabfallverwertungsanlage auf der derzeitigen genutzten Fläche anerkannt. Ein entsprechender Umzug auf das Flurstück 466/10 der Gemarkung Freimann sowie der Bau einer Anlieferungs- und Ballierungshalle inkl. Ballenlagerfläche und Betriebsgebäude wird befürwortet.
3. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird beauftragt, die Bauleistungen für den neuen Ballierungsstandort auf dem Flurstück 466/10 der Gemarkung Freimann in Höhe von 5,635 Mio. € und die vorangehenden Planungsleistungen in Höhe von 0,56 Mio. € auszuschreiben und zu beauftragen.
4. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird beauftragt, die Bauleistungen für die Ausgleichsfläche in Höhe von 0,46 Mio. € auszuschreiben und zu beauftragen.
5. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird den Kommunalausschuss als Werkausschuss im Falle einer Kostensteigerung von mehr als 20 % im Vergleich zur Vorplanung nach Vorliegen der Angebote von 60 % der ausgeschriebenen Bauleistungen vor Zuschlagserteilung erneut mit dem Projekt befassen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Der Referent

i. V. Dr. Christian Scharpf  
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.  
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt**

z. K.

**V. Wv. Kommunalreferat – AWM – BdWL**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An

AWM – AN

AWM – BA

AWM – FR

AWM – IR

AWM – PR

AWM – Presse

AWM – TS

AWM – USP

AWM – VR

AWM – Zweite Werkleiterin

RKU

z. K.

Am