

| | | |
|--|--|---------|
| Bedarfsprogramm | | Seite 1 |
| Projektname: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a | | |
| zusätzl. örtl. Bezeichnung: Oertelplatz | | |
| Projekt-Nr.: | Maßnahmeart: Herstellung des Oertelplatzes (Quartiersplatz, Bahnhofsvorplatz), Dienstbarkeitsfläche U-1717, Lautenschlägerstraße | |
| | | |
| Baureferat - HA Tiefbau T1 CS-W | MIP-Bezeichnung, IL, UA MIP 2015 - 2019, IL 1, 6300.1445, RF 71 | |
| Datum/Projektleiter-Ansprechpartner/Tel. Februar 2016 / 233-61138 | Projektkosten (Kostenrahmen) | |

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)
3. Grobkonzept
4. Wettbewerbsergebnis zur Gestaltung des Oertelplatzes
5. Dringlichkeit
6. Rechtliche Bauvoraussetzungen
7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen:

- A) Termin- und Mittelbedarfsplan
- B) Übersichtsplan
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 04.06.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a für den Bereich Oertelplatz zwischen Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lautenschlägerstraße (östlich), Vesaliusstraße (südlich) und Georg-Reismüller-Straße (östlich) sowie Franz-Nißl-Straße (westlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00122). Der Bebauungsplan ist seit 20.10.2014 rechtskräftig.

2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit, Umfang)

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen erforderlich:

| Nr. | Straßenbezeichnung | Maßnahmenart | Planung und Herstellung | Finanzierung |
|-----|---|-------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | Quartiersplatz | Umbau | Planungsbegünstigte | Planungsbegünstigte sowie LHM-Anteil für Brunnen |
| 2 | Bahnhofsvorplatz | Umbau | Planungsbegünstigte | LHM |
| 3 | festgesetzter Fuß- und Radweg an der Ostseite | Neubau | Planungsbegünstigte | Planungsbegünstigte |
| 4 | Dienstbarkeitsfläche U-1717 | Neubau | Planungsbegünstigte | Planungsbegünstigte |
| 5 | Lautenschlägerstraße | Umbau/ erstmalige Herstellung | Baureferat | LHM/ Planungsbegünstigte hat Erschließungsbeitragspflicht bereits abgelöst |
| 6 | Unterirdische P+R-Anlage | Neubau | Planungsbegünstigte | LHM |

3. Grobkonzept

Auf Grundlage des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655 a, seinerseits Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2011, entsteht am Oertelplatz in Allach ein neues Stadtteilzentrum mit Büros, unterschiedlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, einem Einkaufszentrum und Gastronomie sowie rund 130 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte.

3.1 Quartiersplatz (Maßnahme Nr. 1)

Laut Bebauungsplan ist die an das zukünftige Einkaufszentrum anschließende Platzfläche mit einer Größe von rd. 4.000 m² als öffentlicher Fußgängerbereich gewidmet. Der Bebauungsplan legt hier die Pflanzung von mindestens 15 großen Laubbäumen (Endwuchshöhe > 20 m, jeweils gleicher Art) fest.

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1093/3 ist Teil der Platzfläche, befindet sich in Privatbesitz, unterliegt aber einer straßenrechtlichen Widmung als öffentlicher Platz. Diese Fläche steht zur Benutzung durch die Allgemeinheit als Fußgänger- und Radfahrfläche, als Fahrstraße für Rettungs-, Ent- und Versorgungs- sowie Umzugsfahrzeuge und zur Nutzung für Märkte und Veranstaltungen zur Verfügung. Die Fläche darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden. Eine Bepflanzung, auch mit Großbäumen, ist vorgesehen.

Die Errichtung eines Brunnens im Fußgängerbereich ist ein Wunsch der Bürgerschaft; außerdem sollen Flächen für einen Markt freigehalten werden.

3.2 Teilbereich Nord (Bahnhofsvorplatz, Maßnahme Nr. 2)

Der nördliche Teilbereich des Platzes ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier wird ein verkehrssicherer Umsteigepunkt für die Fahrgäste von Bus und S-Bahn entstehen. Es sind fünf Bushaltestellen von vier Buslinien, Taxistellplätze und Kiss+Ride-Stellplätze geplant. Nördlich und südlich des S-Bahn-Zugangs sind die überdachten und beleuchteten Abstellflächen für mindestens 340 Fahrräder als Bike+Ride-Anlage vorgesehen. Für Elektrofahrräder sollen ca. zehn Stellplätze mit Ladestationen eingeplant werden.

In diesem Bereich des Platzes sind laut Bebauungsplan mindestens 5 Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) jeweils gleicher Art situiert. Der Bahnhofsvorplatz ist Bestandteil des Realisierungswettbewerbs für den Oertelplatz (siehe Ausführungen unter Punkt 3.1).

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 1324/12 befindet sich ein Betriebsgebäude der Deutschen Bahn. Die Zufahrt zu diesem Gebäude für PKW und Fahrzeuge der Müllabfuhr wird bei der Planung berücksichtigt.

An der Georg-Reismüller-Straße liegt die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt. Diese erschließt die Park-+Ride-Anlage und die Tiefgarage des Einkaufszentrums.

3.3 Festgesetzter Fuß- und Radweg an der Ostseite (Maßnahme Nr. 3)

Vom Oertelplatz aus bleibt die bestehende Fuß- und Radwegverbindung (Planfeststellung) entlang der Bahn nach Süden erhalten und schließt auf Höhe der Hintermeierstraße auch an die Fußgängerunterführung in Richtung Osten zur Karl-Gayer-Straße an. Dieser Weg wird jedoch zur Ermöglichung einer naturräumlichen Vernetzungszone in seiner Lage um ca. 2 m in Richtung des Planungsgebietes nach Westen verschoben.

Ein Schutzzaun zu den Bahnanlagen hin wurde bereits beim Anlegen des ökologischen Vernetzungskorridors durch den Investor auf seine Kosten errichtet.

3.4 Dienstbarkeitsfläche U-1717 (Maßnahme Nr. 4)

Zur oberirdischen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA 2 wird ein Eigentümerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ (mit öffentlicher Widmung als Fuß- und Radweg) als Bügelschließung mit einer nördlichen und einer südlichen Anbindung an die Lautenschlägerstraße und einer Anbindung an den Quartiersplatz festgesetzt. Sie dient als Fuß- und Radweg sowie der Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und der temporären Nutzung für Umzugszwecke. Wie im Bebauungsplan festgesetzt, wird der Fuß- / Radweg in einer Breite von 5 m hergestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Ausfahrt auf den Quartiersplatz zulässig.

3.5 Lautenschlägerstraße (Maßnahme Nr. 5)

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrskonzept sieht die Erschließung der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 über die Lautenschlägerstraße vor. Die Lautenschlägerstraße ist im Süden an die Robert-Hartig-Straße und im Norden an die Piperstraße angebunden. Die Piperstraße kann zukünftig in beide Fahrtrichtungen befahren werden. Die gegenwärtige Einbahn-Regelung soll aufgehoben werden. Nördlich der Piperstraße wird die Lautenschlägerstraße von der Vesaliusstraße abgehängt und in die Platzfläche Oertelplatz integriert. Der Kfz-Verkehr, der sich bisher über die Lautenschlägerstraße in Richtung Oertelplatz orientiert, wird über den Knoten Vesaliusstraße / Franz-Nißl-Straße und weiter im Netz verteilt.

Die Lautenschlägerstraße wird nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen bedarfsgerecht neu profiliert. Hierbei sind eine Fahrbahn und beidseitige Gehbahnen in ausreichender Breite sowie Parkbuchten, unterbrochen durch Baumpflanzungen, vorgesehen.

Eine direkte Durchfahrt für den Kfz-Verkehr von der Lautenschlägerstraße in die Hintermeierstraße wird auch weiterhin nicht möglich sein. Die Anbindung der Lautenschlägerstraße an die Hintermeierstraße ist ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

4. Wettbewerbsergebnis zur Gestaltung des Oertelplatzes (Maßnahmen Nr. 1 und 2)

Großer Wert wurde auf ein gestalterisches und funktionales Gesamtkonzept für den gesamten Oertelplatz gelegt, welcher stadträumlich zwei unterschiedliche Platzbereiche integrieren muss: Den Bahnhofsvorbereich als Knotenpunkt des ÖPNV und den Fußgängerbereich vor dem Einkaufszentrum. Außerdem waren eine überdachte Fahrradabstellanlage für 340 Fahrräder und die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt in der Gesamtgestaltung zu berücksichtigen.

Um ein harmonisches Gesamtkonzept planerisch zu entwickeln, wurde ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Oertelplatzes durchgeführt. Am 28.01.2016 wurde der Realisierungswettbewerb entschieden.

In enger Abstimmung mit dem örtlichen Bezirksausschuss und dem Baureferat der Landeshauptstadt München hatte die MOEG GmbH den Wettbewerb ausgelobt. Das Unternehmen ist als Planungsbegünstigte nach städtebaulichem Vertrag verpflichtet, den Platzbereich vor dem Einkaufszentrum zu finanzieren. Der übrige Platzbereich, insbesondere der Busbahnhof und die Bike+Ride-Anlage, sind von der Landeshauptstadt München zu finanzieren. Die Finanzierung der Tiefgarage erfolgt anteilig. Um die unterschiedlichen Baumaßnahmen organisatorisch zu bündeln und die Durchführung zu optimieren, wurde vereinbart, dass die MOEG GmbH auch die Bauherrschaft für alle städtischen Verkehrsflächen außer der Lautenschlägerstraße (Maßnahme Nr. 5) übernimmt und nach Fertigstellung an die Stadt übergibt.

Dem Wettbewerb war im Juli 2015 eine Einwohnerversammlung vorausgegangen. Die dabei von den Bürgerinnen und Bürgern geäußerten Anregungen flossen in die Wettbewerbsauslobung ein. Die Jury bestand aus Vertretungen des Stadtrates, des Bezirksausschusses und fünf Fachpreisrichtern (Architekten und Landschaftsarchitekten). Sie empfahl, den Wettbewerbsbeitrag von Zaharias Landschaftsarchitekten und Pool Leber Architekten aus München zu realisieren.

Unter dem Vorsitz von Professor Gaenßler wurde der Siegerentwurf von der Jury wie folgt bewertet:

„Die Arbeit setzt die Raumkante des geplanten Einkaufszentrums durch die kräftige lineare Überdachung im Osten fort. Der Zugang zur S-Bahn wird darin integriert und betont. Die Führung von Fußgänger- und Fahrverkehr zu den wichtigen Adressen am Platz wird durch wenige raumprägende Elemente ganz selbstverständlich gelöst.

Die Blickbeziehungen sowohl von Nord nach Süd als auch von Westen nach Osten schaffen eine optimale Orientierung am neuen Oertelplatz. Die notwendigen Funktionen werden im nördlichen Platzabschnitt gut dargestellt und lassen reibungslose Abläufe erwarten. Die Gestaltung des südlichen Platzes vermittelt zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen und der deutlich städtischeren Ausprägung der geplanten Neubebauung. Es wird eine angemessene Abfolge von 3 Platzräumen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten angeboten, die durch einen Natursteinplattenbelag zusammengehalten werden. Die völlig freie Platzfläche vor dem Einkaufszentrum lässt vielfältige Bepflanzungen zu. Der prägnante rasterförmige Baumhain über einer wassergebundenen Decke fasst die Platzfläche nach Westen hin und bietet beschattete Aufenthaltsqualitäten durch Sitzmobiliar sowie Flächen für informelles Spiel. Die vorhandene Bäckerei an der Lautenschlägerstraße wird mit einer vorgelagerten Platzfläche in die Gesamtanlage integriert.

Das ungegliederte Ineinanderfließen der beiden Platzabschnitte sollte überdacht werden; die fehlende Baumpflanzung könnte hier integriert werden. Die Baumsetzungen am nördlichen Verkehrsplatz wirken beliebig und unterstützen das klare Raumkonzept nicht. Der verkehrsfreie Abschnitt der Lautenschlägerstraße könnte besser in die Nutzungsmöglichkeiten am Platz eingebunden werden. Die fehlenden Kurzzeitstellplätze sollen nachgewiesen werden. Die Überdachungen sollten sowohl bezüglich der architektonischen Qualität als auch ihrer angemessenen Materialität überarbeitet werden. Das Defizit der Fahrradstellplätze im nördlichen Abschnitt sollte durch den Einbau von Doppelstockanlagen ausgeglichen werden. Das Projekt liefert unter gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten einen überzeugenden Beitrag.“

Alle drei Wettbewerbsarbeiten wurden von Samstag, dem 06.02.2016 bis einschließlich Freitag, dem 12.02.2016 öffentlich ausgestellt.

Die Errichtung eines Brunnens im Fußgängerbereich ist ein Wunsch der Bürgerschaft aus dem Beteiligungsverfahren und wurde im Entwurf des Wettbewerbssiegers auf dem Platzbereich vor dem Einkaufszentrum (Maßnahme Nr. 1) berücksichtigt. Der Brunnen besteht aus einem Wasserspiel mit ca. 30 Düsen in einem Karree von rd. 100 m² verteilt und auf dem Niveau des Bodenbelages integriert. Der direkte Kontakt und das Spiel mit dem Element Wasser werden so ermöglicht und besonders bei Kindern im Sommer sehr gut angenommen werden.

Die MOEG stellt für die Realisierung eine Beteiligung an den Errichtungskosten des Brunnens in Höhe von 20.000 Euro und die Zurverfügungstellung eines entsprechenden Technikraumes in ihren Gebäuden in Aussicht. Die Restfinanzierung müsste durch die LHM erfolgen. Da der Brunnen laut vorliegendem Entwurf ca. eine Größe von 100 m² und 30 Düsen haben soll, lägen die Gesamtkosten nach Erfahrungswerten voraussichtlich bei 500.000 Euro. Die LHM müsste davon, abzüglich der Kosten für die Errichtung eines Technikraumes und den 20.000 Euro der MOEG, ca. 400.000 Euro finanzieren. Das Baureferat schlägt vor, auf das sonst übliche zusätzliche Budget für die Kunst am Bau (nach derzeitiger Einschätzung in Höhe von rd. 300.000 Euro) zu verzichten und dafür den Brunnen zu realisieren.

5. Dringlichkeit

Der Erschließer hat den Realisierungswettbewerb im Oktober 2015 begonnen, die Preisgerichtssitzung fand am 28.01.2016 statt. Die Fertigstellung des Oertelplatzes (Maßnahmen Nr. 1 und 2) ist vom Erschließer für Ende 2017 geplant.

Die übrigen Maßnahmen Nr. 3, 4 und 5 sollen Zug um Zug entsprechend der Fertigstellung der privaten Hochbaumaßnahmen fertiggestellt werden. Der Erschließer hat dafür einen Zeithorizont bis Ende 2017 / Anfang 2018 genannt.

6. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a ist seit 20.10.2014 rechtskräftig. Damit sind die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen erfüllt.

Zur Realisierung des Projektes wurde mit der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG am 18.11.2013 ein Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a abgeschlossen. Die MOEG GmbH ist mit Vertrag vom 23.11.2013 Rechtsnachfolgerin der Aurelis geworden.

Zur reibungslosen Abwicklung der Maßnahme hat das Baureferat, auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrags, mit dem Erschließer nachfolgende Vereinbarungen abgeschlossen:

Für die Maßnahmen Nr. 1 und 3 wurde am 27.03.2015 ein Erschließungsvertrag für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655 a zwischen der Planungsbegünstigten und dem Baureferat abgeschlossen, der die Herstellung und Finanzierung des Quartiersplatzes und des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweges auf der Ostseite durch die Planungsbegünstigte beinhaltet.

Des Weiteren wurde für die Maßnahme Nr. 2 am 16.04.2015 eine Vereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und dem Baureferat über die Straßenbaumaßnahmen „Bahnhofsvorplatz“ abgeschlossen. Der Bahnhofsvorplatz wird von der Planungsbegünstigten geplant und hergestellt. Die LHM finanziert diese Maßnahme.

Die Maßnahme Nr. 4, Dienstbarkeitsfläche U-1717, ist eine Privatstraße. Diese wird von der Planungsbegünstigten gemäß Bebauungsplan mit einer Breite von 5 m geplant, hergestellt und finanziert. Hierzu bedarf es keiner weiteren vertraglichen Regelung.

Für die Maßnahme Nr. 5, Lautenschlägerstraße, hat die Planungsbegünstigte, gemäß Städtebaulichem Vertrag vom 18.11.2013, für die erstmalige Herstellung bzw. für den erforderlichen Ausbau der Lautenschlägerstraße ihre Erschließungsbeitragspflicht an die LHM abgelöst. Das Baureferat wird die Maßnahme planen, herstellen und finanzieren.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Höhe der Kosten bzw. der auf die Landeshauptstadt entfallende Kostenanteil kann erst im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ermittelt werden. Das Baureferat wird dem Stadtrat mit der Projektgenehmigung die Kosten für die Maßnahme Nr. 5, Lautenschlägerstraße, sowie den Finanzierungsanteil für die Maßnahme Nr. 1 (Brunnen) und für die Maßnahme Nr. 2, Bahnhofsvorplatz, benennen.