

Projekthandbuch 2 (PHB 2)		Seite 1
Projektname: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b (Domagkpark)		
zusätzl. örtl. Bezeichnung: Frankfurter Ring (südlich), A 9 Berlin-München (westlich) und Domagkstraße (nördlich) - Domagkpark -		
	Projekt-Nr.:	100405
	Maßnahmeart:	
	Neubau	
Baureferat - HA Tiefbau T1	MIP-Bezeichnung / Finanzposition MIP 2016 - 2020, IL 1, 6300.8800, RF 26	
Datum / Tel. Dezember 2016 / 233-61153	Projektkosten (Kostenberechnung) 1.150.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des PHB 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand 2. Projektbeschreibung (Maßnahmen 2.6b und 2.7) 3. Rechtliche Bauvoraussetzungen 4. Dringlichkeit 5. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <p>A) Termin- und Mittelbedarfsplan</p> <p>B1) Planunterlage Stadtplatz zwischen WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b)</p> <p>B2) Visualisierung Stadtplatz zwischen WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b)</p> <p>C1) Planunterlage Stadtplatz zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7)</p> <p>C2) Visualisierung Stadtplatz zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7)</p> <p>D) Laufende Folgekosten für Stadtplatz zw. WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b)</p> <p>E) Laufende Folgekosten für Stadtplatz zw. WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7)</p>		

1. Sachstand

Mit Beschluss des Bauausschusses des Stadtrates vom 03.02.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05735) wurde das Bedarfsprogramm für den Neubau der Erschließungsstraßen und Fußgängerbereiche des Neubaugebietes „Domagkpark“ sowie für dessen Anschlüsse an den Frankfurter Ring und die Domagkstraße mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 11.600.000 € genehmigt.

Des Weiteren erhielt das Baureferat den Auftrag, für diese Gesamtmaßnahme, bestehend aus den Einzelmaßnahmen 2.1 bis 2.8, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Projektgenehmigung herbeizuführen.

Das Gesamtprojekt für die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets besteht aus insgesamt zwölf Einzelmaßnahmen, deren jeweilige Lage dem Übersichtsplan (Anlage 1c) zu entnehmen ist und die in der nachfolgenden Tabelle mit dem jeweiligen Projektstatus aufgelistet sind:

Maßnahmen		Herstellung	Status	Baubeginn bzw. Baufertigstellung	
2.1	a	Gertrud-Grunow-Straße (U-1641), südliche Erschließungsstraße	Bau-Tiefbau	Projektgenehmigung erteilt (Beschluss VV vom 02.05.2013)	Baubeginn abhängig von Hochbaumaßnahmen
	b	Vollanschluss Domagkstraße	Bau-Tiefbau		fertiggestellt
2.2		Fritz-Winter-Straße (U-1642), „Bügel um WA11“	Bau-Tiefbau	Projektgenehmigung erteilt (Beschluss VV vom 02.05.2013)	Baubeginn abhängig von Hochbaumaßnahmen
2.3	a	Max-Bill-Straße (U-1643), nördliche Erschließungsstraße	Bau-Tiefbau	Projektgenehmigung erteilt (Beschluss VV vom 02.05.2013)	Baufortschritt abhängig von Hochbaumaßnahmen, teilweise hergestellt.
	b	Vollanschluss Frankfurter Ring (westlich)	Bau-Tiefbau		fertiggestellt
	c	Vollanschluss Frankfurter Ring (östlich)	Bau-Tiefbau		fertiggestellt
2.4		Fußweg zur Trambahnhalttestelle („Schwabing Nord“)	Bau-Tiefbau		fertiggestellt
2.5		Neubau eines Fußgängerbereichs zwischen Max-Bill-Straße (U-1643) und der Grundschule (ca. 4.400 m ²) (Bauhausplatz)	Bau-Tiefbau	Wettbewerbsergebnis im Bauausschuss bekanntgegeben am 28.06.2016; Entwurfsplanung in Bearbeitung	Baubeginn abhängig von Hochbaumaßnahmen

Maßnahmen		Herstellung	Status	Baubeginn bzw. Baufertigstellung	
2.6	a	Neubau eines Fußgängerbereichs im Bereich der Fritz-Winter-Straße (U-1642) (ca. 700 m ²)	Bau-Gartenbau	Ausführungsplanung abgeschlossen	Bau im Zuge der Herstellung der zentralen Grünanlage
	b	Neubau eines Fußgängerbereichs zwischen Gertrud-Grunow-Straße (U-1641) und der zentralen Grünfläche (ca. 2.250 m ²)	Bau-Tiefbau	Entwurfsplanung abgeschlossen	Baubeginn abhängig von Hochbaumaßnahmen
2.7		Neubau eines Fußgängerbereichs zwischen Max-Bill-Straße (U-1643) und der zentralen Grünfläche (ca. 1.800 m ²)	Bau-Tiefbau	Entwurfsplanung abgeschlossen	Baubeginn abhängig von Hochbaumaßnahmen
2.8		Neubau einer zusätzlichen Verkehrsfläche am Frankfurter Ring (ca. 6.200 m ²)	GEWOFAG	Straßenumbauvertrag zwischen LHM und GEWOFAG abgeschlossen	Baubeginn abhängig vom Baufortschritt der Hochbaumaßnahme der GEWOFAG

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.05.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11190), vorberaten im Bauausschuss am 16.04.2013, wurde die Genehmigung der vorgenannten Entwurfsplanung (Maßnahmen 2.1 bis 2.4) erteilt und das Baureferat damit beauftragt, hierzu die Ausführungsplanung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigungen herbeizuführen.

Am 01.04.2014 wurde vom Bauausschuss für die Maßnahmen 2.3b, 2.3c und 2.1b die Ausführungsgenehmigung erteilt sowie für die Maßnahmen 2.1a, 2.2, 2.3a und 2.4 die Genehmigung zu verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigungen erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14438).

Das Baureferat hat für die Maßnahmen 2.6b (Neubau eines Fußgängerbereichs zwischen Gertrud-Grunow-Straße (U-1641) und der zentralen Grünfläche) und 2.7 (Neubau eines Fußgängerbereichs zwischen Max-Bill-Straße (U-1643) und der zentralen Grünfläche) die Entwurfsplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch 2 (PHB 2) erarbeitet und legt diese hiermit dem Stadtrat zur Genehmigung vor.
Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

Nicht Bestandteil der vorliegenden Beschlussvorlage sind der Fußgängerbereich zwischen Max-Bill-Straße (U-1643) und der Grundschule (Bauhausplatz, Maßnahme 2.5) sowie der Fußgängerbereich im Bereich der Fritz-Winter-Straße (U-1642) (Maßnahme 2.6a) und der Neubau einer zusätzlichen Verkehrsfläche am Frankfurter Ring (ca. 6.200 m²) (Maßnahme 2.8).

Zu diesen Maßnahmen führt das Baureferat Folgendes aus:

Mit Bekanntgabe vom 28.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06347) wurde dem Bauausschuss das Ergebnis des Planungsworkshops für die Gestaltung des Bauhausplatzes (Maßnahme 2.5) vorgestellt. Als weiteres Vorgehen ist vorgesehen, auf Grundlage des Workshop-Ergebnisses die Entwurfsplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen. Die Realisierung erfolgt dann in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Bebauung.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.11.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03629) erfolgte die Genehmigung des Bedarfsprogramms und des Planungskonzepts für die Maßnahmen des Baureferats (Gartenbau), darunter auch für die Maßnahme 2.6a. Das Baureferat (Gartenbau) erhielt darin des Weiteren den Auftrag, die entsprechenden Entwurfsplanungen zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.04.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11190) wurde das Baureferat beauftragt, die Planung und Ausführung der Verkehrsfläche entlang der Bebauung am Frankfurter Ring (Maßnahme 2.8) vertraglich an die GEWOFAG (Bauherrin der Hochbaumaßnahmen in WA1, WA2) zu übertragen und die weiteren Verfahrensschritte verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Ein entsprechender Straßenumbauvertrag über die Herstellung der Verkehrsfläche wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der GEWOFAG Wohnen GmbH bereits abgeschlossen (unterzeichnet am 10. und 18.05.2016).

Die Bauarbeiten zur Herstellung der Verkehrsfläche werden dann in Abhängigkeit vom Baufortschritt der Hochbaumaßnahmen der GEWOFAG durchgeführt.

2. Projektbeschreibung (Maßnahmen 2.6b und 2.7)

Die vorgelegte Entwurfsplanung beinhaltet den Neubau des Fußgängerbereichs bzw. Stadtplatzes zwischen Gertrud-Grunow-Straße (U-1641) und der zentralen Grünfläche (zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 8 und WA 9), Maßnahme 2.6b) sowie den Neubau des Fußgängerbereichs bzw. Stadtplatzes zwischen Max-Bill-Straße (U-1643) und der zentralen Grünfläche (zwischen WA 5 und WA 6, Maßnahme 2.7).

Die beiden mit jeweils rd. 2.000 m² im Vergleich zum zentralen Bauhausplatz mit ca. 4.400 m² kleineren Plätze liegen integriert in den Wohnbereichen, die den zentralen Park fassen. Obwohl die Plätze auch Zugang zur öffentlichen Parkanlage von der Gertrud-Grunow-Straße im Süden bzw. Max-Bill-Straße im Norden bieten, richten sie sich direkt an die anliegende Bewohnerschaft als Nachbarschaftstreffpunkt. Als Drehscheiben verknüpfen sie im Quartier die privaten Außenbereiche der direkt anliegenden Wohnnutzungen mit dem Verkehrsraum und dem Park. Um die Plätze optimal zwischen die Wohnbebauungen mit ihren Freianlagen einzubetten, wurden die jeweiligen Landschaftsarchitekturbüros, welche bereits die arrondierenden privaten Flächen planten, mit den Platzgestaltungen beauftragt.

Die Planung der Stadtplätze erfolgte in zeitlichem Zusammenhang und in Abstimmung mit der Planung der Privatflächen und Hochbaumaßnahmen.

Die zuständigen planungsbeteiligten Dienststellen haben den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zugestimmt.

Neubau des Stadtplatzes zwischen WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b)

Der Platz mit einer Fläche von 2.250 m² zwischen WA 8 und WA 9 schafft südlich die Verbindung zwischen der Gertrud-Grunow-Straße (U-1641) und dem zentralen Park. Das Zentrum des Platzes bildet eine mit Ahornbäumen überstellte Rasenfläche. Diese Grünfläche säumen drei sandfarbene Betonfassungen mit Sitzauflagen. Nördlich und südlich davon, an den Übergängen zum Park bzw. zur Gertrud-Grunow-Straße befinden sich zwei weitere Baumfelder mit im Frühjahr blühenden Kirschbäumen. Im südlichen Bereich findet auch eine Außengastronomie Platz, welche für Belebung sorgen wird.

Die Wegeverbindung entlang der Grünflächen wird mit sandfarbenen, beige und grauen Kunststeinplatten im Kreuzverband belegt. Die Wege dienen gleichzeitig auch der Erschließung für die Feuerwehr. Die verwendeten Platten finden sich auch in den angrenzenden privaten Wegen durch die Freianlagen der Wohnquartiere wieder und stellen so eine gestalterische Verbindung zwischen öffentlichen und privaten Flächen her. Für die Beleuchtung des Platzes ist das Modell "Hochleite" vorgesehen, das auch im Park verwendet wird.

Die Belagsgestaltung des Stadtplatzes erstreckt sich über den Zugang zum Platz auf den öffentlichen Gehweg der Gertrud-Grunow-Straße hinaus. Anstelle der vorgesehenen Straßenbäume (Tulpenbaum) entlang der Gertrud-Grunow-Straße werden hier Kirschbäume (5 Stück) gepflanzt. Damit wird das Entree zum Platz im Straßenraum betont.

Auswirkungen auf den Baumbestand und Neupflanzung von Bäumen

Die innerhalb des festgesetzten Fußgängerbereichs vorhandenen Bäume wurden einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume vom Kommunalreferat bereits im Rahmen der Altlastensanierung und Kampfmittelräumung gefällt. Als Ersatz werden mit der vorliegenden Gestaltung auf der Platzfläche 19 Bäume neu gepflanzt. In der mittigen Grünfläche werden 9 Ahorne neu gepflanzt. In den Pflanzfeldern im Übergang zum Park und zur Straße werden insgesamt 10 gefülltblühende Kirschbäume gepflanzt. In der Gertrud-Grunow-Straße im Bereich des Stadtplatzes werden als Straßenbegleitgrün fünf gefülltblühende Kirschbäume vorgesehen.

Neubau des Stadtplatzes zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7)

Mit der ca. 1.800 m² großen Platzfläche zwischen WA 5 und WA 6 wird von Norden aus ein Zugang von der Max-Bill-Straße (U-1643) zum zentralen Park geschaffen. Wesentliche Gestaltungselemente des Platzes bilden langgestreckte mit 8 bzw. 10 Zierapfelbäumen bepflanzte Rasenbeete, jeweils im nördlichen und südlichen Platzbereich. Die beiden doppelreihigen Baumblocke verzahnen den Platz mit der Max-Bill-Straße und dem Park. Dabei kann die im Bebauungsplan festgesetzte, zu erhaltende Rotbuche im südlichen Platzbereich integriert werden. Die größtenteils sitzhohen Einfassungen der Beete werden mit Sitzauflagen versehen und laden zum Verweilen unter den Bäumen ein. Die Wegeverbindung entlang der Grünflächen, die gleichzeitig die Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist, wird mit Münchner Gehwegplatten im Format 35 cm x 35 cm belegt. Gegliedert werden diese Flächen durch Bänderungen aus Kunststeinplatten im Format 48 cm x 24 cm, die Bezug zu den Eingängen der angrenzenden Wohnhäuser und Zugängen zu den anschließenden privaten Freianlagen aufnehmen und so den öffentlichen Platz mit den privaten Bereichen gestalterisch verknüpfen.

Als Straßenbegleitbaum im Bereich der Max-Bill-Straße (U-1643) ist die Krim-Linde vorgesehen. Ein Wechsel der Baumart (Schnurbaum) und die Verwendung von Kunststeinplatten im Format 48 cm x 24 cm im südlichen Gehwegbereich der Max-Bill-Straße im Bereich der Platzfläche markiert und akzentuiert auch hier den Zugang zum Platz. Für die Beleuchtung des Platzes ist ebenfalls das Modell "Hochleite" vorgesehen.

Auswirkungen auf den Baumbestand und Neupflanzung von Bäumen

Innerhalb des festgesetzten Fußgängerbereichs müssen im Rahmen der Herstellung noch drei Bäume gefällt werden. Die Fällung dieser Bäume ist erforderlich, da sie sich innerhalb von Flächen für die Feuerwehr befinden bzw. in Bereichen liegen, die eine starke Höhenanpassung und bauliche Eingriffe in den Wurzelbereich erforderlich machen. Der im Bebauungsplan festgesetzte bestehende Baum (Rotbuche) am Eingang zur Grünanlage ist in die Gestaltung integriert und wird erhalten. Mit der vorliegenden Gestaltung werden als Ersatz auf der Platzfläche 18 Bäume (Zierapfel) neu gepflanzt. Der Zugang zum Stadtplatz wird durch fünf Schnurbäume als Straßenbegleitgrün hervorgehoben.

3. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtliche Bauvoraussetzung ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943 b gegeben. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.08.2011 in Kraft.

4. Dringlichkeit

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b ist gesetzt. Um eine Erschließung der Baugebiete und der Grundschule zu gewährleisten, ist auch die öffentliche Erschließung sicherzustellen.

Da die Hochbauten im Umgriff des Bebauungsplans größtenteils bereits fertiggestellt und teilweise auch schon bezogen sind und die Grundschule im September 2017 eröffnet wird, ist der Straßenendausbau der öffentlichen Verkehrsflächen baldmöglichst durchzuführen, um die öffentliche Erschließung zu sichern (§ 123 Abs. 1 und 2 BauGB). Im Zuge des Endausbaus der noch endgültig herzustellenden Erschließungsstraßen (Maßnahmen 2.1a, 2.2 und 2.3a) soll daher zeitnah auch die Herstellung der beiden Stadtplätze erfolgen; sie wird je Platz voraussichtlich ca. sechs Monate dauern.

Die Durchführung dieser Baumaßnahmen soll daher ab September 2017 erfolgen. Die Stadtplätze werden in zwei Bauabschnitten hergestellt. Der Stadtplatz zwischen WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b) wird ab September 2017, der Stadtplatz zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7) wird ab April 2018 gebaut. Die vorab im Bereich des Stadtplatzes zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7) erforderlichen Baumfällungen werden im Herbst bzw. Winter 2017/18 vorgenommen.

Um eine rationelle und termingerechte Durchführung der gesamten anstehenden Bau-
maßnahmen zu gewährleisten, schlägt das Baureferat vor, die Ausführungsgenehmigung
für die beiden Stadtplätze (Maßnahmen 2.6b und 2.7) aufgrund der engen Termin-
setzung verwaltungsintern herbeizuführen.

Voraussetzung dafür ist, dass die Kostenobergrenze in Höhe von 1.150.000 € nicht
überschritten wird.

5. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung für
die Maßnahmen 2.6b und 2.7 erstellt.

Danach ergeben sich für diese Maßnahmen insgesamt Kosten in Höhe von 1.150.000 €. Darin
enthalten ist eine Risikoreserve in Höhe von 105.000 €. Die Kostenreserve ist nach
fachlicher Beurteilung ausreichend.

Die genehmigte Kostenobergrenze für das Gesamtprojekt in Höhe von 11.600.000 €
wird nach jetzigem Kenntnisstand eingehalten.

Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzü-
glich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung
sowie der Mengen- und Preisansätze). Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung
aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die laufenden Folgekosten erhöhen sich um jährlich 16.200 € für den Stadtplatz
zwischen WA 8 und WA 9 (Maßnahme 2.6b) und um 18.200 € für den Stadtplatz
zwischen WA 5 und WA 6 (Maßnahme 2.7).

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind im anliegenden
Termin- und Mittelbedarfsplan nachrichtlich aufgeführt.

Die Maßnahmen sind nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
(BayGVFG) nicht förderfähig. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht Beitragsfähig-
keit. Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich erschließungsbeitragsfähig.