

Freiham
Öffentliche Flächen südlich der S-Bahn

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Endausbau Hans-Stützle-Platz

Projektkosten (Kostenobergrenze):

1.290.000 €

(darin enthalten: 60 %-LHM-Anteil an den Folgekosten
der Stadtwerke München GmbH = 32.500 € (brutto))

1. Projektgenehmigung für den Endausbau
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11513

Anlagen

1. Übersichtslageplan
2. Gestaltungskonzept Lageplan
3. Projektplan Endausbau Platzfläche
4. Visualisierung Platzfläche
5. Projekthandbuch 2 (PHB 2)

Beschluss des Bauausschusses vom 12.06.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Freiham Süd erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06515).

Südlich des S-Bahnhaltes Freiham liegen gemäß diesem Bebauungsplan mehrere öffentliche Platz-, Frei- und Grünflächen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2010 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03611) wurde das Baureferat gebeten, für die Planung der öffentlichen Flächen südlich der S-Bahn die weiteren Planungsschritte und ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen. Grundlage dafür sind der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a, die Vorgaben der Planung zum S-Bahnhaltepunkt Freiham sowie die Rahmenplanung „RURAL“ des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, welche Teil des genannten Grundsatzbeschlusses war.

Mit Beschluss vom 06.07.2010 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04405) hat der Bauausschuss das Baureferat mit der Durchführung eines Planungsworkshops zur Gestaltung von öffentlichen Platz- und Grünflächen südlich des geplanten S-Bahnhaltes Freiham beauftragt. Hierzu gehört auch der Hans-Stützle-Platz (ehemalige Platzfläche zwischen MK 4 und MK 5).

Die endgültige Planung und Herstellung der Platzfläche war abhängig von den Hochbauplanungen für das östlich an die Platzfläche angrenzende Baufeld MK 5. Um in der Zwischenzeit, bis zur endgültigen Herstellung des Platzes, sowohl die bereits bestehende Bebauung (MK 4) als auch den S-Bahn-Halt erschließen zu können und den im Beschluss vom 06.07.2010 genannten Nutzungsansprüchen zu genügen, war die Herstellung eines Provisoriums erforderlich. Dieses zwischenzeitliche Platzprovisorium wurde mit vorgenanntem Beschluss genehmigt.

Da das Vorhaben auf dem Baufeld MK 5 Anfang 2018 abgeschlossen werden konnte, wurde vom Baureferat die Entwurfsplanung für den vorliegenden Hans-Stützle-Platz anhand eines Gestaltungskonzeptes erarbeitet, welches sich sowohl am Ergebnis des Planungsworkshops (bekanntgegeben in der Sitzung des Bauausschusses vom 12.03.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11194) als auch am bestehenden Provisorium orientiert.

Der vorliegende Beschluss befasst sich mit der endgültigen Herstellung des Hans-Stützle-Platzes südlich des S-Bahnhaltes Freiham zwischen den Baufeldern MK 4 und MK 5.

Das Baureferat hat zwischenzeitlich für die vorgenannte Baumaßnahme die Entwurfsplanungsunterlagen sowie das PHB 2 erarbeitet. Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

2. Projektbeschreibung

Der Hans-Stützle-Platz südlich der S-Bahn-Station Freiham zwischen dem Ärztehaus auf der Westseite (MK 4) und der Wohnanlage mit Kita und Gewerbe auf der Ostseite (MK 5) schließt im Süden an die Hans-Stützle-Straße an. Der Platz dient zur Fußgängererschließung der angrenzenden Gebäude sowie zur Erschließung der S-Bahn-Station Freiham.

Das seit 2012 bestehende Platzprovisorium beinhaltet neben asphaltierten Flächen eine 9 x 22 Meter große Pflanzfläche mit Gräsern.

Zusätzlich wurden Beleuchtungseinrichtungen installiert und Bänke um die Pflanzfläche aufgestellt. Am östlichen Rand der Platzfläche wurde ein ca. 10 m breiter Streifen bislang nicht befestigt, da dieser Bereich als Fahrgasse für die Baustellenfahrzeuge und die Baustelleneinrichtung von MK 5 freigehalten wurde. Im Bereich des Wendehammers befinden sich aktuell 5 Kurzzeitparkplätze, von denen einer behindertengerecht ausgebaut ist. Entlang der Nordkante des Platzes parallel zur S-Bahn wurde auf dem Provisorium eine Fahrradabstellanlage für ca. 60 Fahrräder errichtet, die derzeit nicht voll ausgelastet ist.

Nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme auf dem Baufeld MK 5 soll nun die gesamte Platzfläche endgültig ausgebaut werden.

Wesentliche Elemente des Siegerentwurfes des Planungsworkshops für den Ideenteil Hans-Stützle-Platz waren eine Grünfläche in der Mitte des Platzes, eine Bike-and-Ride-Anlage im Norden entlang der Gleise und ein Marktdach im südlichen Bereich. Nach Aussage der Markthallen München GmbH besteht in Freiham Süd kein Bedarf für einen Wochenmarkt, so dass dieses Entwurfselement nicht weiter verfolgt wurde.

Das Landschaftsarchitekturbüro, das mit der weiteren Ausarbeitung des Planungsworkshops beauftragt wurde, hat auf der Grundlage des Ideenteils ein Gestaltungskonzept erstellt.

Für die östlich an die Platzfläche angrenzende öffentliche Grünfläche parallel zur S-Bahn und nördlich des Baufeldes von MK 5 wurde zeitgleich ein Gestaltungskonzept entwickelt. Dieses sieht Baumpflanzungen im Wechsel mit Sträuchern vor. Diese Grünfläche wird im Frühjahr 2018 noch vor Baubeginn des Endausbaus der Platzfläche hergestellt.

Die zukünftige Platzfläche wird durch eine Baumreihe im Anschluss an die Bäume in der benachbarten Grünfläche, ein großes Pflanzbeet und zwei Hochbeete in verschiedene Aufenthaltsbereiche gegliedert.

Der Raumschluss zur Bahn erfolgt durch die nördliche Baumreihe. Die im Rahmen des Provisoriums angelegte Pflanzfläche mit Gräsern in der Platzmitte wurde von der ansässigen Bevölkerung sehr gut angenommen, so dass sie in der vorliegenden Planung auf ca. 19 x 22 Meter vergrößert wird. Die Art der Bepflanzung wird beibehalten.

Zum Verweilen werden an allen vier Seiten dieser Pflanzfläche 10 Sitzbänke mit Rückenlehne situiert. Ein Hochbeet im Süden grenzt den Platzbereich von den Parkplätzen und der Zufahrt der Hans-Stützle-Straße ab. Im Bereich des Wendehammers werden 7 Pkw-Kurzzeit-Stellplätze hergestellt, von denen einer behindertengerecht ausgebaut wird.

Ein weiteres Hochbeet schließt den Platz am südlichen Ende, vor der Tiefgaragenzufahrt des MK 4, ab.

Am nördlichen Platzrand, in unmittelbarer Nähe zum Bahnsteig, entstehen ca. 70 Fahrradabstellplätze.

Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Verkehrssicherheit wird als Abgrenzung der öffentlichen Platzfläche zum Bahnsteig und zu den Gleisen der DB AG eine 1,20 m hohe Mauer mit zwei Durchgängen im Bereich der Fahrradabstellanlage errichtet.

Die Platzfläche inklusive der Parkplätze und des Wendehammers erhält einen einheitlichen Belag mit Kunststeinplatten. Die Fläche wird durch Natursteinbänder im regelmäßigen Wechsel mit Kunststeinplatten gegliedert.

Die Gebäude und Pflanzbereiche werden durch Natursteinpflaster gesäumt. Die Planung und Gestaltung des Platzes sowie die Lage der Natursteinbeläge zur taktilen Erfassbarkeit für den sehingeschränkten Personenkreis wurde im Rahmen des Spartenverfahrens mit dem Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Im nördlichen Bereich zwischen Gebäudekante und Treppenanlage der DB AG werden die Kunststeinplatten bis an die westliche Gebäudekante des MK 4 verlegt, um der gesamten Fläche ein einheitliches Aussehen zu verleihen.

Der östliche Platzbereich muss auf einer Breite von 8 m für die Feuerwehrezufahrt der angrenzenden Bebauung frei von jeglichen Einbauten gehalten werden und stellt gleichzeitig auch die Haupteinfahrt von Süden kommend in Richtung Gleise dar.

Das Holz aller Bankauflagen für die Sitzbänke wird dunkelrot analog den bereits vorhandenen Sitzgelegenheiten im Gebiet zwischen S-Bahnhalte und Kiefernhalde lackiert sein. Das Hochbeet ist mit Einfassungen in Sitzhöhe versehen, die an der nördlichen Seite zum Platz hin mit Bankauflagen versehen sind. Zur Beleuchtung werden die bestehenden Mastleuchten vom Typ „Leuchte München“ ergänzt.

Die Baumscheiben der nördlichen Baumreihe bestehen aus 4-teiligen Flachstahlgitterelementen. Der Platzbereich ist mit herausnehmbaren Absperrpollern zum Parkplatzbereich abgegrenzt, um das Befahren der Platzfläche zu verhindern.

Die anfallenden Niederschläge können zum Teil der großen Pflanzfläche zugeführt und dort versickert werden. Die restliche Platzfläche wird mittels Sickerschächten entwässert.

Die Platzgestaltung und die Materialauswahl sind mit dem Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Da im Zuge der Ausführungsplanung keine wesentlichen planerischen Änderungen mehr zu erwarten sind, schlägt das Baureferat vor, die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Die zuständigen planungsbeteiligten Dienststellen sowie der Bezirksausschuss 22 haben der Maßnahme zugestimmt.

3. Bauablauf und Termine

- Baubeginn Platzfläche April 2019
- Fertigstellung Platzfläche August 2019

Während der Bauzeit wird die Erschließung der anliegenden Gebäude, der Geschäfte und der S-Bahn-Station sichergestellt sein.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt.

Danach ergeben sich für die Maßnahme Kosten in Höhe von 1.290.000 € (einschließlich Risikoreserve in Höhe von 120.000 €).

Die Kostenreserve ist nach fachlicher Beurteilung ausreichend.

Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich 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.

Durch die Umlegung der Sparten Fernwärme und Wasser im südlichen Platzbereich fallen einmalige Folgekosten in Höhe von ca. 54.000 € an.

Die Kosten werden gemäß Konzessionsvereinbarung aufgeteilt.

Der 60%-Anteil für die Landeshauptstadt beträgt demzufolge 32.500 €.

Durch die Maßnahme entstehen künftige jährliche Folgekosten für den Betrieb und Unterhalt des Hans-Stützle-Platzes in Höhe von ca. 16.900 €.

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

Grunderwerbskosten fallen nicht an.

5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf beträgt 1.290.000 €.

Die Kosten für die Herstellung der Platzfläche in Höhe von 1.170.000 € (ohne Risikoreserve in Höhe von 120.000 €) sind in den Projektkosten der Gesamtmaßnahme „Freiham Süd, Erschließung eines Gewerbegebietes“ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 in der Investitionsliste 1 unter Maßnahme-Nr. 6300.1170, Rangfolge Nr. 202 in Höhe von 42.248.000 € (ohne Risikoreserve in Höhe von 2.078.000 €) enthalten.

Die im Jahr 2018 erforderlichen Mittel i. H. v. ca. 50.000 € und die ab dem Jahr 2019 erforderlichen Mittel werden vom Baureferat zum Nachtragshaushalt 2018 bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2019 ff. bei der Finanzposition 6300.950.1170.0 „Siedlung Freiham, Baukosten“ angemeldet.

Aufgrund der Wiedereinplanung von Haushaltsausgaberesten aus dem Jahr 2017 und der Veranschlagung im Haushalt 2018 entsteht keine unterjährige Budgetausweitung.

Die Maßnahme ist nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz förderfähig.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung zur Entwurfsplanung angehört.

Der Bezirksausschuss 22 hat der Entwurfsplanung in seiner Sitzung am 21.03.2018 einstimmig zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Projekt mit Projektkosten in Höhe von 1.290.000 € wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigte Kostenobergrenze eingehalten wird.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die im Jahr 2018 erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 50.000 € und die ab dem Jahr 2019 erforderlichen Mittel zum Nachtragshaushalt 2018 bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2019 ff. bei der Finanzposition 6300.950.1170.0 „Siedlung Freiham, Baukosten“ anzumelden.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium - HA II / V Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei – II/12, II/21
zur Kenntnis.

V. Wv. Baureferat – RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22
An die Stadtwerke München GmbH
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Baureferat - G, H, J, V, MSE
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - T 0, T 1, T 1/S, T 2, T 3, T Z, T Z/K, T1/CS-West
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – T1/PM
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.