

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) hier: Bauhausplatz		
	Projekt-Nr.:	100405
	Maßnahmeart:	
	Neubau	
Baureferat - HA Tiefbau T1	MIP-Bezeichnung / Finanzposition MIP 2018 - 2022, IL 1, 6300.1810, RF 78	
Datum Oktober 2018	Projektkosten (Kostenberechnung) 4.900.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des PHB 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand 2. Projektbeschreibung 3. Rechtliche Bauvoraussetzungen 4. Dringlichkeit 5. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> A) Termin- und Mittelbedarfsplan B) Planunterlage Bauhausplatz: aktueller Gestaltungsplan C) Visualisierungen aus Planungswettbewerb D) Laufende Folgekosten Bauhausplatz 		

1. Sachstand

Mit Beschluss des Bauausschusses des Stadtrates vom 14.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387) wurde das Baureferat beauftragt, einen 2-phasigen Planungsworkshop mit Teams aus LandschaftsarchitektInnen und KünstlerInnen zur Gestaltung des Bauhausplatzes durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat bekannt zu geben. Auf der Grundlage des Ergebnisses des Planungsworkshops war die Entwurfsplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen.

Für die Neugestaltung des Platzes wurde gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 ein 2-phasiger Planungsworkshop mit Teams aus Landschaftsarchitektur und Kunst durchgeführt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387). Ziel des Planungsworkshops war es, für den Bauhausplatz eine anspruchsvolle Platzgestaltung zu erhalten, welche den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort gerecht wird. Das Baureferat hat daher am 25.03.2015 eine Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltung in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 12 Schwabing - Freimann durchgeführt. Die dabei geäußerten Anregungen wurden als Grundlage für die Aufgabenstellung des Planungsworkshops übernommen. Die Gestaltungsthemen des Planungsworkshops waren u. a. die Elemente Wasser und Licht sowie eine anspruchsvolle Bodengestaltung.

Das Ergebnis des Planungsworkshops wurde dem Bauausschuss in der Sitzung vom 28.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06347) bekanntgegeben. Der prämierte Siegerentwurf stammt von dem Team Burger und Kühn (Landschaftsarchitekten) / Olaf Metzel (Künstler). Die Idee des Teams war es, den Bauhausplatz mit dem Motiv „Sitzbank“ als zentralem Element zu konzipieren. Die Sitzbank wird als Symbol für den öffentlichen und konsumfreien Raum und als Symbol der Aufenthaltsqualität gesehen. Durch Stapelung von Sitzbänken entsteht im zentralen Platzbereich eine turmartige Brunnenskulptur mit integrierter Beleuchtung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06347).

Mit dem Bauhausplatz wird für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ein belebter zentraler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, der zudem eine wesentliche Verbindung zwischen der Tram 23, dem Quartier und dem zentralen Grünzug darstellt.

Die Planung des Bauhausplatzes erfolgte in Abstimmung mit dem Grundschulneubau und den angrenzenden privaten Hochbaumaßnahmen. Die zuständigen planungsbeteiligten Dienststellen und der Städtische Beraterkreis für Barrierefreies Planen und Bauen haben der Maßnahme zugestimmt.

2. Projektbeschreibung Bauhausplatz

Die vorgelegte Entwurfsplanung beinhaltet den Neubau des ca. 4.400 m² großen Quartiersplatzes „Bauhausplatz“ zwischen der Max-Bill-Straße (U-1643) und nördlich der Grundschule.

Neubau des Bauhausplatzes:

Im zentralen Platzbereich entsteht ein rechteckiges Plateau mit einer unversiegelten, wassergebundenen Oberfläche, auf der sich zahlreiche Sitzbänke, unter einem Dach aus gruppenweise positionierten, geschnittenen Platanen, befinden. Eingefasst wird das Plateau mit bis auf das Platzniveau auslaufenden farblich kontrastierenden Natursteinstufen. Durch eine zusätzliche Stapelung von Sitzbänken erwächst im mittleren Plateaubereich eine ca. sieben Meter hohe turmartige Brunnenskulptur.

Vom oberen Bereich der Skulptur fließt Wasser fein, gleich einem Wasservorhang, über zwölf in die gestapelten Bänke integrierte „Wasserlatten“ nach unten in das bodenbündige Brunnenbecken.

Im südlichen Platzbereich, vor der Schule, zwischen der Endhaltestelle der Tram 23 und dem zentralen Grünzug des Quartiers, entsteht eine mit Bäumen bestandene Grünfläche, teilweise eingefasst mit einem Betonelement, das sich zum Sitzen eignet. Die Grünfläche setzt sich südlich des Plateaus in einer Rasenfläche fort. Zur Schule hin schließt sich ein beidseitig nutzbares Sitz- und Liegemöbel aus gefärbtem Beton mit einer vorgelagerten, befestigten Fläche in Asphalt mit Einstreudecke an. Die restlichen, umlaufenden Flächen, welche die wassergebundene zentrale Fläche säumen, werden mit der Münchner Gehwegplatte im Format 35 cm x 35 cm belegt.

Der nördliche Platzbereich in Verlängerung der Max-Bill-Straße wird durch zwei Bäume zониert und ebenfalls mit Münchner Gehwegplatten im Format 35 cm x 35 cm belegt.

Eine Furt führt über die Gehbahn zur Grundstückszufahrt des Bauquartiers MK 3. Die Furt wird mit 3 cm hohen Bordsteinen markiert und mit Münchner Gehwegplatten ausgeführt.

Zum Schutz des Fuß- und Radverkehrs im Bereich der Furt sowie zum Schutz der städtebaulich bedeutsamen Platzfläche wird das Baureferat zusätzlich feste bzw. für die Feuerwehr herausnehmbare Poller (Metallpfosten) vorsehen. Eine entsprechende Empfehlung des Kreisverwaltungsreferates bzw. der Polizei hierzu liegt vor.

Die notwendige Beleuchtung des Bauhausplatzes erfolgt im zentralen Platzbereich durch in die Sitzbänke integrierte Beleuchtungs„latten“. Darüber hinaus werden die Bänke auf dem Plateau sowie die Bänke der Brunnenskulptur mit Effektleuchten bestückt, die, in Kombination mit den Beleuchtungs„latten“, unterschiedliche Tag- und Nachtansichten schaffen. Im nördlichen und südlichen Platzbereich sind Mastleuchten ("Hochleite"), wie auch im zentralen Grünzug, vorgesehen.

Innerhalb des für den Bauhausplatz im Bebauungsplan festgesetzten Fußgängerbereichs sind heute keine Bäume vorhanden. Mit der vorliegenden Gestaltung werden im Bereich der wassergebundenen Fläche 20 geschnittene Platanen sowie südlich und nördlich davon insgesamt 7 weitere Bäume neu gepflanzt.

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 als Satzung beschlossen. 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, teilweise auch schon bezogen sind und die Grundschule im September 2017 eröffnet wurde, soll die Durchführung der Baumaßnahme mit Beginn der Bausaison 2019 erfolgen. Die Bauzeit für die Platzfläche wird voraussichtlich ein Jahr betragen.

Das Baureferat schlägt vor, die Ausführungsgenehmigung für den Bauhausplatz aufgrund der engen Terminsetzung verwaltungsintern herbeizuführen.

Voraussetzung dafür ist, dass die Kostenobergrenze in Höhe von 4.900.000 € nicht überschritten wird.

5. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt. Danach ergeben sich für den Bauhausplatz insgesamt Kosten in Höhe von 4.900.000 €.

Kostenberechnung	4.455.000 €
Risikoreserve 10 %	445.000 €
Projektkosten	4.900.000 €

Die Kosten für die Platzfläche setzen sich wie folgt zusammen:

Platzflächen mit Begrünung	3.020.000 €
Bänke mit Beleuchtung	480.000 €
Brunnenskulptur und Brunnentechnik	1.400.000 €
Kosten gesamt	4.900.000 €

Darin enthalten ist die Risikoreserve in Höhe von 445.000 €. Die Kostenreserve ist nach fachlicher Beurteilung ausreichend.

Die Kosten für die Oberflächenbefestigung belaufen sich auf ca. 307 €/m². Im Vergleich zu einigen in der Vergangenheit hergestellten Plätzen, wie z. B. Stadtplatz Ackermannbogen (377 €/m²) oder Am Harras (324 €/m²), liegen die aktuellen Kosten auf ähnlichem Niveau. Der Anspruch aus Wettbewerb und Bürgerschaft, einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität als Entree und Mittelpunkt für das neue Quartier zu schaffen, führt jedoch zu zusätzlichen Ausstattungskosten.

Für die Baukosten der Brunnenkulptur und des Bank- und Lichtkonzeptes für den Platz liegen keine Vergleichswerte aus ausgeführten Projekten vor. Hierbei handelt es sich um Objekte eines künstlerischen Entwurfes, die nicht mit anderen vergleichbar sind.

Im Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387) wurde vorgeschlagen, die aus den Maßnahmen für die öffentliche Infrastruktur des Baugebietes zur Verfügung stehenden Kunst-am-Bau-Mittel zu bündeln und für eine besondere Gestaltung des Bauhausplatzes, in seiner Funktion als zentrales Quartierszentrum, Entree zur zentralen Parkanlage und Schulvorplatz, zu verwenden. So stehen aus den Projektgenehmigungen für den Bau der Straßen 150.000 €, der Schule 150.000 €, der Lärmschutzwand an der Domagkstraße und A 9 25.000 € sowie des Zentralen Parks 50.000 € - insgesamt 375.000 € für Kunst am Bau zur Verfügung.

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.

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

Die laufenden Folgekosten erhöhen sich um jährlich 83.700 €.

Die Maßnahme ist nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) nicht förderfähig. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht Beitragsfähigkeit. Die Baumaßnahme ist grundsätzlich erschließungsbeitragsfähig.