

**Freiflächen am Salzsenderweg
im 13. Stadtbezirk Bogenhausen**

Teil A: Hauptbaumaßnahme Spieleinrichtungen und Wegeverbindungen

Projektkosten (Ausführungskosten): 1.930.000 €
Ausführungsgenehmigung

Teil B: Teilabschnitt nach Schulneubau

Projektkosten: 250.000 €
Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13827

Anlagen

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Entwurfsplan

Anlage 3: Projektdaten

Beschluss des Bauausschusses vom 29.01.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen mit Beschluss vom 16.09.2014 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01337).

Am 29.06.2016 wurde durch den Bildungsausschuss der Neubau eines Gymnasiums als Ersatzstandort für das Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium am Salzsenderweg beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06386). Daraufhin wurde die Planung für die öffentliche Grünanlage am Salzsenderweg zunächst zurückgestellt, bis die Rahmenbedingungen für den Schulneubau geklärt werden konnten. Zur Errichtung des Gymnasiumneubaus am Salzsenderweg wurde eine etwa 20.000 Quadratmeter große Teilfläche des sogenannten "StadtKlimaParks" herausgenommen.

Gemäß dem Standortbeschluss erfolgte unter Aussparung dieser Fläche die Anpassung der Grünanlagenplanung, die weiterhin alle wesentlichen Inhalte und Bestandteile der ursprünglichen Entwurfsplanung und des Projektauftrages enthält.

Mit dem genannten Standortbeschluss wurde auch einem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen vom 12.04.2016 entsprochen (BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02242). Dieser forderte in Bezug auf die Grünflächen am Salzsenderweg eine zeitnahe Information der Bevölkerung, die sich seit 2011 in mehreren Beteiligungsveranstaltungen des Baureferates und des Bezirksausschusses zur Gestaltung der Grünflächen am Salzsenderweg eingebracht hat. Am 07.12.2016 wurde das angepasste Planungskonzept dem Unterausschuss Stadtgestaltung/Öffentlicher Raum/Ökologie des Bezirksausschusses 13 vorgestellt. In einer „Veranstaltung zur Aufwertung der Grünflächen am Salzsenderweg“ wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 13 Bogenhausen am 23.02.2017 die angepasste Planung der Grünanlage einer breiten Öffentlichkeit präsentiert und der ursprünglichen Planung gegenübergestellt.

Wichtigstes Planungsziel war, die Ergebnisse der verschiedenen vorangegangenen Beteiligungsverfahren weiterhin zu verwirklichen und alle geplanten Wegebeziehungen aufrechtzuerhalten. Hierzu wurde der Fitnessparcours vom ursprünglich vorgesehenen Standort an den Weg von der Freischützstraße verschoben und die Lage des Jugendunterstandes geringfügig angepasst. Im Ergebnis setzt die angepasste Planung trotz Verringerung der Fläche um zirka zwei Hektar für das Gymnasium das gleichbleibende Angebot um. Durch die Verlagerung einzelner Elemente wurde erreicht, dass nur ein Teil der großen extensiven Wiesenfläche sowie ein Teilbereich der Dirtbikeanlage (Tretlager e.V.), die nicht Bestandteil des Projektes ist, entfallen.

Zum Tretlager e.V. wurde in der Sitzung des Bildungsausschusses am 19.09.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12670) beschlossen:

„Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, im Benehmen mit dem Baureferat zu prüfen, ob durch eine Verkleinerung und Verschiebung des Vereinsgeländes in westlicher Richtung der Tretlager e.V. am jetzigen Standort erhalten werden kann.“ Somit können alle Inhalte gemäß dem Projektauftrag umgesetzt werden, lediglich der Bau erfolgt in zwei getrennten Abschnitten.

Nach einer Öffentlichkeitsveranstaltung zum „Neubau des staatlichen Wilhelm-Hausenstein-Gymnasiums am Salzsenderweg“ am 09.03.2018, aus der eine favorisierte Variante für den Schulneubau hervorging, beschloss der Bildungsausschuss am 19.09.2018 die weitere Planung und Ausführung eben dieser Vorzugsvariante (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12670), womit nun auch Planungssicherheit für die Grünanlage am Salzsenderweg besteht.

Um die Herstellung und Umgestaltung der Freiflächen am Salzsenderweg nach den neuen Gegebenheiten des Gymnasiumneubaus nicht weiter zu verzögern, soll die Hauptbaumaßnahme auf den nicht vom Schulbau tangierten Flächen nun umgesetzt werden (Teil A).

Die Flächen im direkten Umfeld des geplanten Gymnasiums können erst in Abhängigkeit zu den Hochbaumaßnahmen hergestellt werden, damit keine neu angelegten Grünflächen durch Baumaßnahmen wieder beeinträchtigt werden (Teil B).

Das Baureferat hat auf dieser Grundlage die Ausführungsplanung erstellt und für die Hauptbaumaßnahme (Teil A) die Bauausführung vorbereitet.

Da der Abschluss der Bauarbeiten für das Gymnasium derzeit noch nicht exakt absehbar ist und die Kosten für die Herstellung des Teilabschnittes B unter der stadtratspflichtigen Wertgrenze liegen, schlägt das Baureferat vor, die Ausführungsgenehmigung für den Teil B verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigte Kostenobergrenze für das Gesamtprojekt eingehalten wird.

2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet umfasst ohne das Schulgrundstück insgesamt zirka 10,1 Hektar. Davon entfallen etwa 4,4 Hektar auf die bestehende öffentliche Grünfläche im Westen. Das vom Projekt tatsächlich betroffene Gebiet beinhaltet somit zirka 5,7 Hektar. Mit der Hauptbaumaßnahme (Teil A) werden zirka 3,5 Hektar als Grünfläche aus- und umgebaut. Die restliche Grünfläche mit Biotopentwicklungsfläche (Teil B), die nach Fertigstellung des Gymnasiums umgesetzt wird, hat eine Fläche von etwa 2,2 Hektar (siehe Anlagen 1 und 2).

2.1 Hauptbaumaßnahme Spieleinrichtungen und Wegeverbindungen (Teil A)

Dieser Teil umfasst den gesamten Bereich östlich des Spiel- und Begegnungszentrums (SBZ) sowie den nördlichen Bereich von der Freischützstraße bis zur bestehenden Grünanlage im Westen.

Wie im Projektauftrag geplant, wird der gesamte Klein- und Schulkinderspielplatz im Südosten umfassend saniert und mit neuen Spielgeräten aufgewertet. Der sanierungsbedürftige Bolzplatz wird gemäß der Jugendbeteiligung in zwei Spielfelder aufgeteilt, es entstehen ein neues Minispielfeld mit Bande und ein Basketballfeld. Im Norden entlang der Wohnbebauung wird die durchgehende Wegeverbindung von der Freischützstraße zur bestehenden Grünanlage im Westen hergestellt, wofür 10 Bäume gefällt werden müssen. Die Baumfällungen sind mit dem Bezirksausschuss und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Entlang der Nordgrenze des Gebietes werden wärmeliebende Bäume und Sträucher gepflanzt, die im Hinblick auf den Klimawandel für trockene Verhältnisse geeignet sind. Zur Herstellung trockener Bodenverhältnisse erfolgt die Pflanzung auf einer leichten Modellierung, die einen Schutz zur Wohnbebauung bildet.

Die Lage des Jugendunterstandes nördlich des SBZ wurde geringfügig angepasst. Der Fitnessparcours wurde vom ursprünglich vorgesehenen Standort westlich des SBZ an den Weg von der Freischützstraße verschoben.

2.2 Teilabschnitt nach Schulneubau (Teil B)

Dieser Bereich wird in enger Verzahnung mit dem Schulneubau erst nach dessen Fertigstellung hergestellt, um die Planung aufeinander abstimmen zu können. Die öffentliche Grünfläche besteht hier, wie im Projektauftrag geplant, aus der vorhandenen Langgraswiese, einer kleinen Liegewiese und der Biotopentwicklungsfläche. Hier werden überwiegend nur Pflegemaßnahmen durchgeführt, die zum Ziel haben, die ökologische Wertigkeit der Flächen zu erhalten, zu verbessern beziehungsweise wieder herzustellen.

Die bisher provisorisch hergestellte, auch als Schulweg wichtige Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung wird als asphaltierter Weg mit dauerhafter Beleuchtung ausgebaut. Der bisherige Trampelpfad durch die Biotopentwicklungsfläche nach Westen wird als wassergebundener Weg befestigt. Der Bereich der Dirtbikeanlage, die nicht Bestandteil des Projektauftrages ist, wird im Bebauungsplanverfahren des Gymnasiumneubaus behandelt.

3. Bauablauf und Termine

Die Umsetzung der Hauptbaumaßnahme (Teil A) ist für das Jahr 2019 geplant.

Baumfällungen:	Februar 2019
Baubeginn:	Frühjahr 2019
Fertigstellung:	Ende 2019

Die Herstellung der übrigen Flächen aus dem Projektauftrag im Bereich der großen Wiese und der Biotopentwicklungsfläche (Teil B) kann erst in Abhängigkeit von der Fertigstellung des Schulneubaus erfolgen. Für diesen Teil erfolgt die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern.

4. Kosten

4.1 Ermittlung der Ausführungskosten für die Hauptbaumaßnahme (Teil A)

Inzwischen sind zirka 79 % der Kosten durch Submission von Bauleistungen, aus Preislisten für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt.

Der Kostenanschlag für die Herstellung von Teil A der öffentlichen Grünfläche beläuft sich auf 1.840.000 Euro.

Er gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

Der Bauausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes (Teil A) mit nachfolgenden Ausführungskosten zu entscheiden.

Kostenanschlag	1.840.000 €
Reserve für Ausführungsrisiken (5,0 % des Kostenanschlages)	90.000 €
	<hr/>
Ausführungskosten Hauptbaumaßnahme (Teil A)	1.930.000 €

Die Bauzeit liegt bei einem Jahr. Daher unterbleibt die Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

4.2 Darstellung der Kostenentwicklung für die Gesamtprojektkosten (Teile A+B)

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag	1.980.000 €
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (ca. 10,1%)	+ 200.000 €
	<hr/>
Indexbereinigte Kostenobergrenze	2.180.000 €
abzüglich Ausführungskosten gemäß Punkt 4.1	- 1.930.000 €
Projektkosten Teilabschnitt (Teil B)	250.000 €

Diese Kosten entsprechen den indexbereinigten Ansätzen aus dem Projektauftrag.

Damit wird nach jetzigem Kenntnisstand die mit Projektauftrag genehmigte und indexbereinigte Kostenobergrenze für das Gesamtprojekt (Teile A+B) eingehalten.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 7 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

5. Finanzierung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sowie eines Durchführungsvertrages hat die Landeshauptstadt München von den jeweiligen Planungsbegünstigten zweckgebundene Beträge in Höhe von 178.500 € bzw. 212.625 € für die Herstellung der Freiflächen am Salzsenderweg erhalten.

Der derzeitige Finanzbedarf einschließlich einer Risikoreserve von 5 % beträgt 2.180.000 €.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 in der Investitionsliste 1 unter der Maßnahme-Nr. 5800.8310 (Rangfolge-Nr. 017) mit einem Betrag von 1.800.000 Euro enthalten.

Eine Risikoreserve von 180.000 Euro ist in der Risikoausgleichspauschale (Maßnahme-Nr. 6000.7500) eingestellt.

Mit der Ausführungsgenehmigung werden die zu genehmigenden Ausführungskosten aus den Baukosten (Kostenanschlag) und einer angemessenen Risikoreserve gebildet. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu reduzieren. Durch die Fortschreibung der Projektkosten an die Index- bzw. Marktpreisveränderungen und die Anpassung der Risikoreserve verändert sich das Finanzvolumen der Maßnahme 5800.8310 im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 um 380.000 Euro auf 2.180.000 Euro. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 entsprechend berichtigen. Die Aktualisierung der Gesamtkosten sowie die bedarfsgerechte Anpassung der Finanzraten sind auf Blatt 7 der anliegenden Projektdaten dargestellt.

Im Finanzhaushalt - Investitionstätigkeit 2019 stehen bei der Finanzposition 5800.950.8310.2 „Öffentliche Grünfläche Salzsenderweg/Fideliostraße“ Auszahlungsmittel (Budgetübertrag aus Vorjahr) in Höhe von rund 738.000 Euro zur Verfügung.

Somit entsteht in 2019 keine unterjährige Budgetausweitung.

Das Baureferat wird für die Finanzposition 5800.950.8310.0 „Öffentliche Grünfläche Salzsenderweg/Fideliostraße“ die ab dem Jahr 2020 erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. anmelden.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen hat jedoch Abdrucke der Vorlage zu seiner Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung der Hauptbaumaßnahme Spieleinrichtungen und Wegeverbindungen (Teil A) mit Ausführungskosten in Höhe von 1.930.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, für die Herstellung des Teilabschnittes (Teil B) nach Fertigstellung des Schulneubaus die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze für das Gesamtprojekt eingehalten wird.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8310.0 „Öffentliche Grünfläche Salzsenderweg/Fideliostraße“ ab dem Jahr 2020 erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. anzumelden.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

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
zur Kenntnis.

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

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

An den Bezirksausschuss 13 Bogenhausen
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Bildung und Sport - ZIM
An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An die Stadtwerke München GmbH
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat - H 35
An das Baureferat - G 212
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - G, G1, G1 C/S, GZ, GZ1, G02
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.