

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989
Heidemannstraße (südlich),
Maria-Probst-Straße (westlich),
Helene-Wessel-Bogen (nördlich),
Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)
- Ehemalige Bayernkaserne -

Widmungsfähiger Teilausbau
der inneren Erschließungsstraßen (Baustraßen)
mit Anschluss des Neubaugebietes
im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

Projektkosten (Kostenobergrenze):
18.800.000 €

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 - 2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00379

Anlagen

- Lageplan
- Bebauungsplan Nr. 1989 (Verkleinerung ohne Maßstab)
- Projekthandbuch 2 (PHB 2)

Beschluss des Bauausschusses vom 06.10.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02994) zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bayernkaserne und zum Bereich östlich der Bayernkaserne hat der Stadtrat das Baureferat beauftragt, auf Grundlage der Masterplanung sowie der verkehrskonzeptionellen Vorgaben die Planungen für die verkehrliche Erschließung aufzunehmen und die Projektgenehmigung herbeizuführen.

Nachdem die Masterplanung und die verkehrskonzeptionellen Vorgaben vorlagen, hat das Baureferat ab 2017 die Bestandsvermessung des Areals der ehemaligen Bayernkaserne durchführen lassen sowie die Vorplanung für den Endausbau inklusive Höhenkonzept und die Entwurfsplanung für den widmungsfähigen Teilausbau erstellt.

Der Stadtrat hat am 19.12.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 - ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne - gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449). Auf dieser Basis hat das Baureferat die Planungen weiterentwickelt.

Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigen, die Baufelder in der ehemaligen Bayernkaserne Zug um Zug auszuschreiben. Entsprechend den Vermarktungsterminen für die verschiedenen Baufelder sind die ersten Vergaben von Projekten der städtischen Wohnbaugesellschaften im ersten Bauabschnitt im Juli 2020 erfolgt. Die ersten Vergaben von Projekten an private Bauherrenschaften im ersten Bauabschnitt sollen Ende 2020 erfolgen. Mit dem Baubeginn der ersten Hochbaumaßnahme wird voraussichtlich ab Februar 2021 gerechnet.

Um den künftigen Bauherren die Bebauung der einzelnen Baufelder zu ermöglichen, aber auch um eine frühzeitige Verkehrs- und Schulwegsicherheit zu gewährleisten, muss die verkehrliche Erschließung in Form eines widmungsfähigen Teilausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen (Baustraßen) erfolgen.

Ab dem 2. Quartal 2021 sollen die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zentrale Stadtplatz und der Grünboulevard provisorisch befestigt werden.

Nach der Herstellung können die öffentlichen Verkehrsflächen straßenrechtlich gewidmet und für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden.

Die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet östlich der Bayernkaserne werden unabhängig von dieser Maßnahme durch einen privaten Investor geplant und hergestellt. Dazu wird dem Stadtrat noch eine gesonderte Beschlussvorlage zur Bedarfs- und Konzeptgenehmigung vorgelegt.

Das Baureferat hat für den widmungsfähigen Teilausbau der inneren Erschließung und den Anschluss an das umliegende Straßennetz die Entwurfsplanungsunterlagen sowie das PHB 2 erarbeitet. Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

2. Projektbeschreibung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 setzt für die Erschließung des Bebauungsgebietes auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne Straßenbegrenzungslinien fest. Die Baufeldfreimachung, die Kampfmittlräumung und die Aufschüttung des Geländes werden seit Februar 2019 vom Kommunalreferat durchgeführt. Im Vorfeld wurden die nötigen Baumfällungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vom Kommunalreferat durchgeführt.

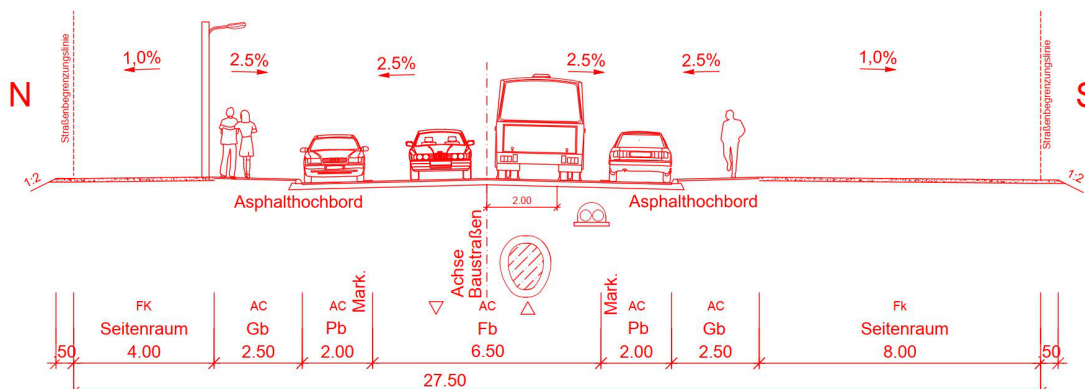
Für einen widmungsfähigen Ausbauzustand ist es erforderlich, provisorisch befestigte Fahrbahnen und Gehwege vorzuhalten. Dazu werden die öffentlichen Verkehrsflächen mit Kiesunterbau aufgeschüttet und die Anlagen zur Straßenentwässerung hergestellt; beides kann für den späteren Endausbau verwendet werden. Die Fahrbahnen und Parkbuchten werden provisorisch mit einer Trag- und einer Deckschicht, die Gehbahnen, die mittels Asphalthochbord abgegrenzt sind, provisorisch mit einer Tragdeckschicht befestigt. Die Seitenbereiche bleiben wegen der dortigen Spartenverlegearbeiten unbefestigt und werden mit Kies aufgeschüttet. Der Radverkehr wird während des widmungsfähigen Teilausbaus zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) auf der Fahrbahn geführt.

Nachfolgend werden die geplanten Querschnitte des widmungsfähigen Ausbauzustandes beschrieben:

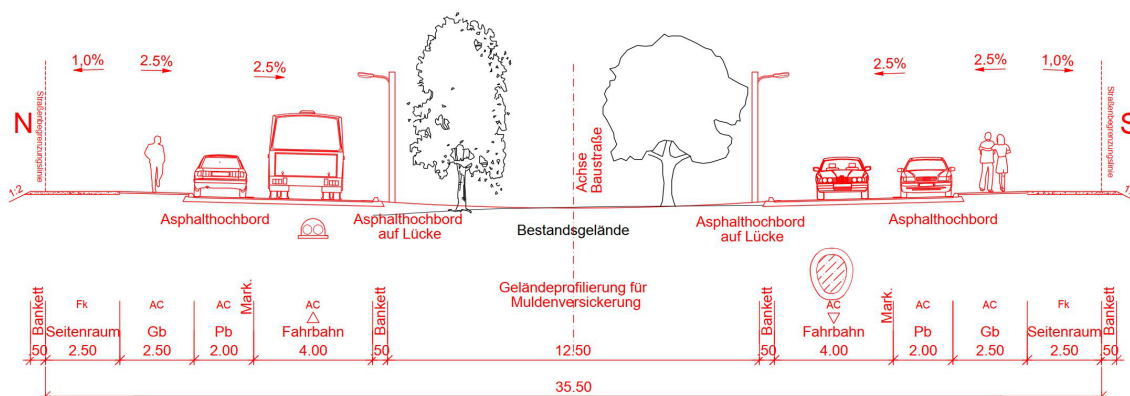
Provisorium Ringstraße

Die Führung des Quartierbusses der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH ist über die U-1768, die Ringstraße (U-1769, U-1765, U-1766, U-1764) mit Wendemöglichkeit auf dem zentralen Stadtplatz vorgesehen. Daher ist für den Begegnungsverkehr zweier Busse eine 6,5 m breite Fahrbahn erforderlich.

Für die Ringstraße (U-1764, U-1765, U-1769) ist folgender provisorischer Querschnitt vorgesehen:



Im Bereich der zu erhaltenden Baumstandorte werden die Richtungsfahrspuren, getrennt durch eine breite Grünfläche, auf separate Fahrbahnen aufgeteilt. Dort ist folgender provisorischer Querschnitt vorgesehen:

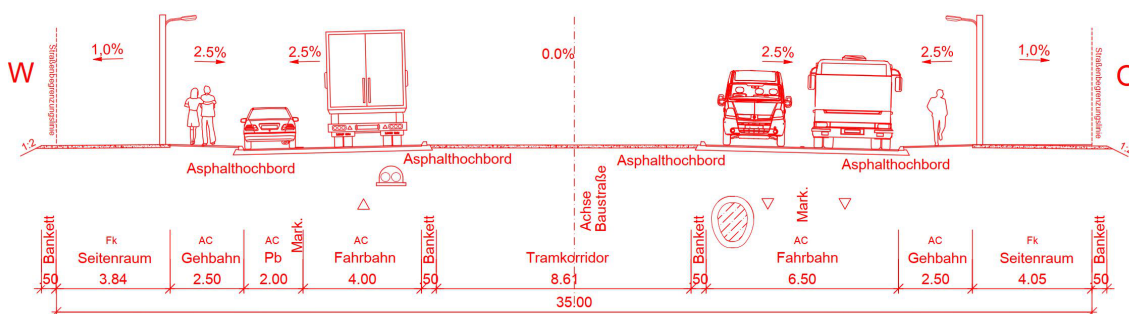


Der widmungsfähige Ausbauzustand endet im östlichen Bereich vor dem Baufeld des Investors. An beiden Enden wird jeweils ein Wendehammer hergestellt. Ein Ringschluss wird ggf. später durch den Investor durchgeführt.

Provisorium Magistrale

Die Magistrale (U-1761 und U-1763) verbindet die beiden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Heidemannstraße im Norden und Helene-Wessel-Bogen im Süden. Im Mittelplanum soll später die Trambahnlinie 23 zwischen Schwabing Nord und Kieferngarten mit einer Haltestelle am zentralen Stadtplatz gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.09.2015 zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03603) sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.10.2014 zum Verkehrskonzept Münchner Norden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01145) fahren. Die Schnellbusverbindung im Vorlaufbetrieb für die U26 soll ebenfalls im nördlichen Teil der Magistrale im Mittelplanum bis zum zentralen Stadtplatz fahren und dort wenden.

Für den nördlichen Bereich der U-1761 zwischen der Heidemannstraße und der U-1764 ist folgender provisorischer Querschnitt vorgesehen:



Der bestehende Knotenpunkt Heidemannstraße / Werner-Egk-Bogen dient während der Hochbaumaßnahmen als Haupterschließung und muss für den Anschluss der U-1761 angepasst werden.

Im südlichen Bereich der U-1761 zwischen der U-1764 und der U-1765 (siehe PHB 2, Anlage D5) wird ein U-Turn für den aus Norden kommenden Busverkehr eingerichtet. Aufgrund der Schleppkurve kann hier nur eine einseitige 2,5 m breite Gehbahn auf der Westseite hergestellt werden. Um Schleichverkehr durch das Quartier zu verhindern, wird es keine Durchfahrtsmöglichkeit für den MIV geben.

Für eine sichere Abwicklung des Busverkehrs für den Schulstandort Süd wird zunächst im Bereich des zentralen Stadtplatzes auf der Westseite eine barrierefreie Bushaltestelle für zwei Buszüge hergestellt.

Weitere Bushaltestellen werden sukzessive mit der Fertigstellung der Hochbauten eingerichtet.

Die U-1763, die das Quartier an das bestehende Straßennetz nach Süden an den Helene-Wessel-Bogen anbindet, wird mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und einer 2,5 m breiten Gehbahn auf der Ostseite hergestellt.

Sonstige provisorische Verkehrsflächen

Die U-1768, die das Quartier an das bestehende Straßennetz nach Norden an die Heidemannstraße / Grusonstraße anbindet, wird mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 2,5 m breiten Gehbahnen hergestellt.

Die U-1770, die das Quartier an das bestehende Straßennetz nach Süden an den Helene-Wessel-Bogen anbindet, wird mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn, 2,0 m breiten Parkbuchten und einer 2,5 m breiten Gehbahn auf der Westseite hergestellt.

Der zukünftige zentrale Stadtplatz (östlicher Teil der U-1762) wird nach Herstellung der Tiefgarage des Stadtteilzentrums provisorisch befestigt.

Auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Korridor des zukünftigen Grünboulevards (westlicher Teil der U-1762, U-1771 und U-1789) wird eine provisorische 4,0 m breite Wegeverbindung in Mittellage hergestellt. Somit ist eine rückwärtige Erschließung der angrenzenden Gebäude bereits vor Umsetzung des Endausbaus gesichert.

Südlich des Schulstandortes Süd wird zwischen der U-1763 und der U-1770 ein jeweils 3,0 m breiter Geh- und Radweg hergestellt (U-1787).

Anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend unterirdisch über Absetz- und Versickerschächte abgeleitet. Die Schächte werden bereits so dimensioniert und positioniert, dass diese für den späteren Endausbau verwendet werden können. Im Bereich der Aufweitung der Ringstraße sowie in der U-1763, der U-1770 und entlang des Grünboulevards wird oberirdisch in Mulden bzw. den Baumgraben versickert. Der Geh- und Radweg (U-1787) wird über die angrenzende Grünfläche entwässert.

Um die Widmungsfähigkeit des Teilausbaus herzustellen, ist eine provisorische Straßenbeleuchtung erforderlich. Die Straßen werden daher zunächst mit provisorischen Beleuchtungsmasten ausgestattet.

Zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit werden aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen für die Hochbaumaßnahmen die beiden Knotenpunkte U-1761 / U-1764 und U-1763 / U-1765 bereits im Zuge des widmungsfähigen Teilausbaus mit Lichtsignalanlagen ausgestattet.

Die bestehende Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Heidemannstraße / Werner-Egk-Bogen wird aufgrund der nötigen Umbaumaßnahmen angepasst.

Der Städtische Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen und der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München haben der Planung zugestimmt.

Die zuständigen planungsbeteiligten Dienststellen haben der Maßnahme zugestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Mit der Herstellung des widmungsfähigen Teilausbaus (Baustraßen) soll voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2021 begonnen werden. Davor werden von der Münchner Stadtentwässerung der Kanal und von der Stadtwerke München GmbH die Fernwärmeleitungen zonengerecht innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Die Realisierung ist in den folgenden drei Bauabschnitten vorgesehen (siehe PHB 2, Anlage C: Übersichtskarte Bauabschnitte Baustraßen):

Im Bauabschnitt I sollen die Verkehrsflächen U-1761, U-1763 (zum Großteil), U-1765 und U-1770 hergestellt werden. Der Baubeginn ist in Abhängigkeit von der Witterung und den vorauslaufenden Bauarbeiten voraussichtlich Anfang des 2. Quartals 2021. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 6 Monaten gerechnet.

Im Bauabschnitt II sollen die Verkehrsflächen U-1764 und U-1769 hergestellt werden. Der Baubeginn ist voraussichtlich Ende des 2. Quartals 2021. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 5 Monaten gerechnet.

Im Bauabschnitt III sollen die Verkehrsflächen U-1763 (Restherstellung) und U-1768 hergestellt werden. Der Baubeginn ist in Abhängigkeit vom Baufortschritt der Trambahnlinie 23 bzw. der Hochbaumaßnahmen voraussichtlich im 1. Quartal 2023. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 1 Monat gerechnet.

Die provisorische Herstellung des zentralen Stadtplatzes (östlicher Teil der U-1762) und des Grünboulevards (westlicher Teil der U-1762, U-1771 und U-1789) wird in Abhängigkeit von den angrenzenden Hochbaumaßnahmen voraussichtlich ab 2025 erfolgen.

Die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Endausbau) soll sukzessive mit der Erstellung der Hochbauten und der damit verbundenen Spartenerschließung erfolgen.

Das Baureferat beabsichtigt eine Koordinatorin / einen Koordinator für alle Belange im öffentlichen Straßenraum zu beauftragen. Die Aufgaben der Koordinatorin / des Koordinators werden neben der Betreuung der Verkehrsflächen auch die Kontrolle der Verkehrssicherung sowie die terminliche Koordination der Bauabwicklung über den gesamten Zeitraum der Maßnahme (widmungsfähiger Teilausbau und Endausbau) umfassen.

Da im Zuge der Ausführungsplanung keine wesentlichen planerischen Änderungen mehr zu erwarten sind und um den Baubeginn des Bauabschnitts I im 2. Quartal 2021 sicherzustellen, schlägt das Baureferat vor, die Ausführungsgenehmigung für den widmungsfähigen Teilausbau (Baustraßen) verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Die Einhaltung der dargestellten Bautermine und Bauabläufe ist erforderlich, um den künftigen Bauherren die Bebauung der einzelnen Baufelder zu ermöglichen, aber auch um eine frühzeitige Verkehrs- und Schulwegsicherheit zu gewährleisten. Daher muss über die Beschlussvorlage jetzt entschieden werden.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung für den widmungsfähigen Teilausbau (Baustraßen) erstellt. Danach ergeben sich Kosten in Höhe von 18.800.000 €. Die darin enthaltene Kostenreserve von 1.700.000 € 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.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind im Termin- und Mittelbedarfsplan (Anlage A) nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten erhöhen sich um jährlich ca. 388.000 € (Anlage B).

5. Weiteres Vorgehen

Nicht Bestandteil der Beschlussvorlage sind der Endausbau der Erschließungsstraßen, der beiden Quartiersplätze (östlicher Teil der U-1762 und U-1767), des Grünboulevards (westlicher Teil der U-1762, U-1771 und U-1789) sowie des östlichen und westlichen Abschnitts des Geh- und Radweges (U-1787). Die Ergebnisse der Planungen für den Endausbau der Erschließungsstraßen, der Quartiersplätze, des Grünboulevards sowie des Geh- und Radweges werden in gesonderten Beschlussvorlagen dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorgelegt.

6. Finanzierung

Die Maßnahme „Bayernkaserne“ ist bisher mit Planungskosten in Höhe von 833.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023 in der Investitionsliste 1 unter Maßnahme-Nr. 6300.1540 (Rangfolge-Nr. 68) enthalten. Das Baureferat wird die Projektkosten für den widmungsfähigen Teilausbau (Baustraßen) in Höhe von 18.800.000 € (inklusive Risikoreserve in Höhe von 1.700.000 €) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 - 2024 anmelden.

Die Risikoreserve in Höhe von 1.700.000 € ist der Risikoausgleichspauschale zuzuführen.

Die in 2020 erforderlichen Planungsmittel sind bereits bei der Finanzposition 6300.950.1540.4 „Bayernkaserne-Planungskosten“ im Haushalt veranschlagt. Dadurch entsteht keine unterjährige Budgetausweitung.

Das Baureferat wird für die Finanzposition 6300.950.1540.4 „Bayernkaserne Planungskosten“ die ab dem Jahr 2021 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2021 ff. anmelden.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Kreisverwaltungsreferat sowie das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Behindertenbeirat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Beteiligungsrechte des Bezirksausschusses gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann sowie der direkt an das Bebauungsgebiet angrenzende Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 11 Milbertshofen - Am Hart haben jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann wird satzungsgemäß im Rahmen der weiteren Projektplanung für den Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen eingebunden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Tiefbau, Herr Stadtrat Schönemann, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

4. Das Baureferat wird beauftragt, für die Finanzposition 6300.950.1540.4 „Bayernkaserne“ die ab dem Jahr 2021 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2021 ff. anzumelden.
5. Den Ausführungen zur Dringlichkeit (Ziffer 3 des Vortrages) wird zugestimmt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Katrin Habenschaden
2. Bürgermeisterin

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/21, II/12
zur Kenntnis.

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

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

An den Bezirksausschuss 11
An den Bezirksausschuss 12
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kommunalreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An das Referat für Bildung und Sport
An das Sozialreferat
An die Stadtwerke München GmbH / MVG
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Baureferat - H, G, J, V, MSE
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - T0, T1, T1/VI-S, T1/VI-OBL, T2, T22/N, T3, TZ, TZ/K
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – T1/VI-O

Am
Baureferat - RG 4