

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Leo 152 – Schwabinger Tor (Leopoldstraße / Berliner Straße) Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 - Neubau und Umgestaltung öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen - Freilegung eines Teilstücks des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals - Herstellung einer Fußgängerbrücke		
Stadtbezirk: 12 Schwabing - Freimann		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		Maßnahmeart: Erweiterung und Umgestaltung von öffentlichen Grünflächen
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Oktober 2014 / G12 /		Projektkosten:
<h3>Gliederung des Bedarfsprogrammes</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung) 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> A) Luftbild (ohne Maßstab) B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029 (ohne Maßstab) C) Übersicht Umfeldverbesserungsmaßnahmen (ohne Maßstab) D) Gestaltungskonzept Gesamtplan (ohne Maßstab) E) Gestaltungskonzept Detailausschnitt Nord (ohne Maßstab) F) Fuß- und Radwegebrücke (ohne Maßstab) G) Bauphasen (ohne Maßstab) H) Projektdaten 		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

26.06.2007

Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes durch die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG und die CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH, vertreten durch die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG.

09.01.2008

Bekanntgabe der Ergebnisse des Wettbewerbs für das Areal zwischen Leopoldstraße und Berliner Straße, nördlich der Johann-Fichte-Straße (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11287).

18.02.2009

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zur Neuaufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung unter Teiländerung bestehender Bebauungspläne durch die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01550).

23.06.2010

Abschluss des städtebaulichen Vertrags (URNr.: B1521/2010) zwischen der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG und der Landeshauptstadt München. Darin verpflichtet sich die Jost Hurler Beteiligungsgesellschaft u.a. die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu übernehmen.

30.11.2011

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 Leopoldstraße (östlich), Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal (südlich), Berliner Straße (westlich), Johann-Fichte-Straße (nördlich) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08098).

29.02.2012

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 06 / 2012 der Landeshauptstadt München.

21.05. / 27.05.2013

Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt München und der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG als Erschließer über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 gemäß dem städtebaulichen Vertrag.

27.01. / 05.02.2014

Abschluss der Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG zum Umbau der Leopoldstraße, Johann-Fichte-Straße und Berliner Straße gemäß dem städtebaulichen Vertrag.

23.07.2014

Vorstellung des Gestaltungskonzeptes Neubau und Umgestaltung öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen im Bereich Schwabinger Tor im Unterausschuss des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann.

29.07.2014

Vorstellung des o.g. Gestaltungskonzeptes in der Vollversammlung des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann.

29.07.2014

Vorstellung der Trambahnhaltestellenüberdachung auf privatem Grund in der Kommission für Stadtgestaltung.

2. Bedarf (siehe Anlagen A, B, und C)

Im Stadtbezirk Schwabing-Freimann beabsichtigt die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG östlich der Leopoldstraße, westlich der Berliner Straße, nördlich der Johann-Fichte-Straße und südlich des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals eine städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung. Hierzu wurden die ehemaligen Gebäude des Holiday Inn Hotels und der Metro im Jahr 2013 bereits abgerissen. Sie werden auf der Basis eines prämierten Wettbewerbs durch neue Hotels sowie Wohn- und Bürogebäude ersetzt (nicht Gegenstand dieses Beschlusses). Insgesamt werden in dem neuen Stadtquartier ca. 220 Wohnungen sowie ca. 500 Arbeitsplätze und 320 Hotelzimmer geschaffen.

Der Bedarf an öffentlichen Grünanlagen wird durch die Neubebauung ausgelöst, Umfang und Lage sind durch den Bebauungsplan definiert.

Im Zuge der Herstellung der für die Erschließung o.g. Gebäude notwendigen Wegeflächen werden die verkehrsbegleitenden Flächen an der Leopoldstraße für die neuen hochwertigen Nutzungen aufgewertet. Durch die Herstellung ost-west-orientierter Querverbindungen soll die bisherige Barrierewirkung des großen Gewerbeareals aufgehoben und die Anbindung der bestehenden Wohngebiete verbessert werden. Gleichzeitig wird die Grünfläche an der Berliner Straße erweitert und attraktiver gestaltet. Sie soll mit einer Größe von 1,5 ha den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden und künftigen Wohngebiete zur Erholung dienen.

Im Rahmen der Umfeldverbesserungsmaßnahmen wird eine neue Fuß- und Radwegbrücke über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal gebaut und der z.T. verrohrte Kanal geöffnet. Die Ufer des geöffneten Kanals werden erlebbar begrünt. Die Herstellung der Brücke ist bereits im Bebauungsplan als Festsetzung formuliert und ihre Lage dort festgeschrieben. Die Brücke quert den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal in Nord-Süd-Richtung und verbindet einen von Norden durch eine Grünanlage verlaufenden Fußweg mit dem neu geschaffenen Wegenetz in den Grünflächen des Planungsgebietes Schwabinger Tor und ermöglicht damit die direkte Fortführung der Wegebeziehungen von der Parkstadt Schwabing bis in die Innenstadt.

Die geplante Öffnung und Begrünung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals auf einem Teilstück nördlich des bestehenden Theatrons verbessert die ökologische Funktion des historischen Kanals und unterstützt die Vernetzung einzelner Biotopflächen zum Biotopverbund.

Die o.g. Maßnahmen ergänzen und verbessern die Realisation der übergeordneten Ost-West-Grünbeziehungen zum Nymphenburger Schlosspark und zur Hirschau sowie die der nord-süd-gerichteten Grünbeziehungen in der Achse der ehemaligen Güterbahntrasse bis zur Fröttmaninger Haide.

Darüber hinaus werden z.T. bereits bestehende Spielflächen und Spielplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers wesentlich erweitert und aufgewertet.

Die Bestandsbäume entlang der Leopoldstraße wurden aufgrund ihrer abnehmenden Vitalität entfernt. Sie werden durch neu gepflanzte Säulen-Pappeln ersetzt.

Im Zuge der Neupflanzung wird der Baumgraben verbreitert; die öffentlichen Geh- und Radwegflächen können aufgrund der Einbeziehung der dinglich gesicherten Privatflächen (Boulevard) in ihrer Breite beibehalten werden.

Im Innern des neuen Bauquartieres können alle privaten Platz- und Wegeflächen öffentlich begangen werden. Die Nutzung ist durch eine Dienstbarkeit sichergestellt.

3. Dringlichkeit

Am 29.02.2012 trat der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029 in Kraft. Am 21.05. / 27.05.2013 wurde der Erschließungsvertrag zwischen der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt München geschlossen. Damit sind die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Grünfläche geschaffen. Mit der Herstellung der angrenzenden Bebauung wurde bereits begonnen. Die Herstellung der Grünflächen erfolgt in Abhängigkeit vom Baufortschritt der Hochbaumaßnahmen in voraussichtlich zwei größeren Abschnitten, die wiederum in mehrere kleine Teilabschnitte unterteilt sind (Anlage G). Die Gebäude des 1. Abschnittes sind voraussichtlich Ende 2015 bezugsfertig, so dass eine zeitnahe Versorgung der neuen Wohnbevölkerung und der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit Grün-, Frei- und Spielflächen erfolgen muss. Zudem soll der Brückenbau den Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern zur besseren Erreichbarkeit der unmittelbaren und übergeordneten Freiflächen und Grünanlagen verhelfen. Damit einhergehend werden die Straßenbauarbeiten ausgeführt.

4. Planungskonzept

4.1. Entwurfskonzept der öffentlichen und privaten Grün- und Platzflächen (siehe Anlagen D und E):

Das Konzept für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Plätze sowie für den Kinderspielplatz nimmt Bezug auf die Schwabinger Historie als Künstler- und Literatenviertel.

Durch ihre Formensprache und mit gezielt verwendeten Mobiliar- und Pflanzelementen werden die einzelnen Flächen nach Motiven von Schwabinger Künstlern, wie z.B. Ringelnetz, gestaltet.

Auch der Kinderspielplatz wird in Anlehnung an zwei Gedichte phantasievoll und vorwiegend mit natürlichen Materialien gestaltet.

Alle privaten Platz- und Wegeflächen sind durch eine entsprechende Dienstbarkeit öffentlich begehbar.

Das Gestaltungskonzept wurde im Unterausschuss Stadtplanung und Architektur des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann am 23.07.2014 vorgestellt und sehr positiv beurteilt.

4.2 Umfeldverbesserungsmaßnahmen (siehe Überblick Anlage C):

4.2.1 Neue Ufergestaltung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals Bereich West (siehe Punkt 1 Anlage C sowie Anlage E)

Eine im nördlichen Teil bestehende Feuerwehrezufahrt zur Leopoldstraße 202 verläuft in Form einer Rampe über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal und wird im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen. Für die neue Errichtung der Feuerwehrezufahrt wird die bestehende Kanalbrücke saniert, als Geländer wird das Münchner Standardgeländer eingebaut.

Zur Umsetzung des grünordnerischen Planungsziels (Weiterentwicklung der Grünbeziehung) ist im Zuge dieser Maßnahme die Öffnung des im nordwestlichen Bereich verrohrten Kanals mit Anlage von Sitzstufen und einer kleinen Promenade sowie dessen Akzentuierung mit einer begleitenden Baumreihe (ca. 10 Neupflanzungen) vorgesehen. Entlang des Mauerverlaufes wird das Münchner Standardgeländer eingebaut. Die Aufenthaltsmöglichkeit am Wasser stellt neben dem naturschutzfachlichen Aspekt eine von mehreren Erholungsmöglichkeiten im Bereich des Grünzuges für sämtliche Nutzergruppen dar.

In der Platzfläche an der Leopoldstraße mit Wegeverbindung zum Kanal werden ca. 6 Bäume neu gepflanzt (siehe Anlage E).

4.2.2 Herstellung einer Fußgängerquerung an der Leopoldstraße (siehe Punkt 2 Anlage C)

Aufgrund der notwendigen Zufahrten zum Neubaugebiet wird die Fuß- und Radwegefurt nördlich des Parzivalplatzes an der stadtauswärts führenden Fahrbahn verlegt und die Lichtsignale angepasst. Zudem ist die Einrichtung einer zusätzlichen Fußgänger- und Radwegefurt über die Leopoldstraße nördlich der Gleisquerung erforderlich. Zur Erschließung der nördlichen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wird der Mittelteiler der Leopoldstraße geöffnet.

4.2.3 Verbreiterung des Baumstreifens an der Leopoldstraße (siehe Punkt 3 Anlage C sowie Anlagen D und E)

Die bestehende Fahrbahn der Leopoldstraße wird in ihrer Dimension beibehalten. Der Baumgraben entlang des Neubaugebietes wird jedoch um etwa 1,50 m auf 3,50 m verbreitert und eine weitgehend durchgängige Baumallee entlang der Leopoldstraße geschaffen. Ca. 51 neue Pappeln ersetzen die bestehenden Straßenbäume mit stark abbauender Vitalität.

Der Radweg wird gemäß den gültigen Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik verbreitert. Der verbleibende Bereich zwischen Radweg und Grundstücksgrenze ergibt mit den angrenzenden Dienstbarkeitsflächen einen großzügigen einheitlich gestalteten Boulevard.

An der Johann-Fichte-Straße wird eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt errichtet. Dies erfordert den Umbau der bisher überbreiten Fahrspur, da künftig zwei Fahrstreifen bis zur Leopoldstraße benötigt werden (Rechts- und Linksabbiegespur). Hierfür werden die Baumgräben und die Lichtsignale angepasst.

4.2.4 Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche (siehe Punkt 4 Anlage C sowie Anlage D)

Die bestehende öffentliche Grünfläche entlang der Berliner Straße mit überwiegend dichtem Baumbestand durchzieht ein 2,5 m breiter Spazierweg mit Asphalt-Einstreudecke, an den extensive Staudenpflanzungen angegliedert sind. Der dichte Gehölzbestand wird lediglich im Unterwuchs ausgelichtet und aufgeweitet, um die Fläche für Aufenthalts- und Spazierzwecke attraktiver zu gestalten und besser belichten zu können. Die Gehölzbereiche werden somit gesichert und bleiben weitgehend in ihrer Funktion als Leitstruktur und Biotopverbundelement bestehen.

4.2.5 Querungen im Bereich der Berliner Straße (siehe Punkt 5 Anlage C sowie Anlage D)

Die zu überarbeitende öffentliche Grünfläche wird durch neue Wegequerungen sowohl mit der Berliner Straße als auch mit der neu entstehenden Wohn- und Geschäftsbebauung bzw. mit der Leopoldstraße verbunden und dadurch mit der näheren Umgebung und den übergeordneten Grünzügen vernetzt. Hierfür werden an zentralen Punkten neue Gehwegnasen im Straßenraum hergestellt.

4.2.6 Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche (siehe Punkt 6 Anlage C sowie Anlage E)

Der bestehende Kinderspielplatz in der nördlichen Grünfläche wird komplett neu hergestellt und aufgewertet. Das Konzept sieht eine Nutzung für vorwiegend Klein- und Schulkinder vor. Wegen seiner Lage im Biotopverbund soll der Spielplatz hauptsächlich mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Als Hauptattraktionen werden ein begrünter Spielturm mit Rutsche, ein „Nest“ aus Robinienstämmen und ein Wassermatschbereich in einer großzügigen Sandfläche angeboten.

4.2.7 Neue Fuß- und Radwegbrücke über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal (siehe Punkt 7 Anlage C sowie Anlage F)

Eine neue, barrierefreie Fußgängerbrücke wird im Bereich des Theatrons an das Wegenetz angeschlossen und ermöglicht die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Parkstadt Schwabing. Wegen des Wartungsaufwands wurde als Vorzugsvariante eine Stahlbetonbrücke in integraler Bauweise (keine Lager und Übergangskonstruktionen mit entsprechendem Wartungsaufwand) ausgewählt. Die lichte Weite in Längsrichtung beträgt 12,50 m, die nutzbare Brückenbreite zwischen den Geländern 3,50 m.

Als Geländer ist das Münchner Standardgeländer vorgesehen. Die Widerlager sind parallel zum Kanal und schräg zur Brückenlängsachse ausgerichtet. Die östliche Flügelwand am nördlichen Widerlager wird soweit verlängert, dass die untere Stufenreihe des Theatrons daran anlaufen kann.

4.2.8 Aufwertung des Theatrons mit Neuanlage eines Spielbereiches für Jugendliche (siehe Punkt 8 Anlage C sowie Anlage E)

Weiter östlich befindet sich ein Theatron mit Beton-Sitzstufen, das aufgrund seines guten baulichen Zustandes erhalten werden kann und lediglich in Teilbereichen überarbeitet bzw. gesäubert werden muss.

Ein zusätzliches Spiel- und Flächenangebot für Jugendliche soll durch die Bereitstellung eines sog. „öffentlichen Spielpunktes“ in der Grünfläche nördlich des Theatrons entstehen. Die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes erfolgt unter Beteiligung von Jugendlichen aus dem Stadtquartier.

4.2.9 Verbesserung der Situation entlang des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals östlich der Berliner Straße (siehe Punkt 9 Anlage C sowie Anlagen D und E)

Entlang des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals wird das vorhandene Biotop M340.04, bestehend aus vorwiegend naturnahen Hecken und Gebüsch, erhalten und durch Pflege optimiert. Die ökologische Funktion des Kanals soll dadurch verbessert werden. Die Wegeflächen entlang des Kanals werden im Zuge der Baumaßnahme überarbeitet.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029 gegeben. Da die Festsetzungen eingehalten werden, ist für den Bau der öffentlichen Grünanlagen keine weitere baurechtliche Genehmigung erforderlich. Gleiches gilt für die Straßenbaumaßnahmen.

Die straßenbaulichen Umbaumaßnahmen erfolgen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan; außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen die Umbaumaßnahmen innerhalb von vorhandenen Straßenbegrenzungslinien.

Im Zuge der Baumfällungen an der Leopoldstraße sowie im Zuge der Baufeldfreimachung und der Baugrubenherstellung über eine Teilbaugenehmigung mussten u.a. 47 Bäume unter Baumschutzverordnung im Bereich der Umfeldverbesserungsmaßnahmen gefällt werden. Die Baumverluste werden durch ca. 67 Neupflanzungen kompensiert. Alle Baumverluste werden durch Neupflanzungen von Großbäumen bzw. von mittelgroßen Bäumen innerhalb des Planungsgebietes vollständig ersetzt. Es werden heimische, stadtklimafeste bzw. frostharte Bäume verwendet. Entlang der Leopoldstraße werden Säulen-Pappeln gepflanzt.

Für die Freilegung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Sie wurde 2014 im Namen des Erschließungsträgers beantragt. Der positive Genehmigungsbescheid ist angekündigt.

Für die Erstellung der Fuß- und Radwegbrücke ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich. Sie wurde am 26.07.2014 beantragt. Für die Neugestaltung der Feuerwehrezufahrt mit Sanierung der Kanalbrücke wird eine Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erteilt; ein wasserrechtliches Verfahren entfällt somit.

Die künftigen öffentlichen Grünflächen befinden sich derzeit noch in Besitz der Erschließungsträger. Nach Herstellung der Grünflächen durch die Erschließer und Abnahme durch das Baureferat gehen die Flächen gemäß dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in das Eigentum der Landeshauptstadt München über. Die Abtretung erfolgt unentgeltlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Planungsgebiet wird von drei Seiten durch bereits bestehende Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion umschlossen, insbesondere durch die Leopoldstraße im Westen, die Johann-Fichte-Straße im Süden und die Berliner Straße im Osten; im Norden verläuft der Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal. Die Erschließung des Planungsgebietes ist somit mit den beschriebenen Umbauten gesichert.

Das Gelände ist nahezu eben mit leichtem Gefälle nach Norden. Der Baumbestand der bestehenden öffentlichen Grünfläche bleibt weitgehend bestehen, lediglich in den Bereichen der geplanten Querungen zur Vernetzung mit der Berliner Straße sind Fällungen nötig. Des Weiteren erfolgt eine Auslichtung des Unterwuchses zur attraktiveren Gestaltung und zur Beseitigung von Angsträumen.

Die erforderlichen Fällungen wurden vom Erschließungsträger mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Durchführung der Fällungen ist bereits erfolgt.

An der Ostseite des Grundstücks schließt die als Biotop Nr. M340.04 kartierte Fläche entlang des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals mit Gehölzsukzession und Trockenbiotopen an.

Der vorhandene Spielplatz entspricht von seiner Ausstattung und Größe her nicht mehr den künftigen Anforderungen, weshalb er am vorhandenen Standort völlig neu mit einer hochwertigen Ausstattung konzipiert wird.

Das nördlich an den Spielplatz anschließende Theatron bleibt in seiner Gestalt bestehen und wird überarbeitet und gesäubert.

Die geplante Fuß- und Radwegbrücke liegt mit den Widerlagern auf öffentlichem Grund und überquert den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal, der dem Freistaat Bayern gehört.

Die bestehende Feuerwehrezufahrt zur Leopoldstraße Nr. 202, die als neue Brücke über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal geplant ist, befindet sich im Eigentum und Unterhalt des Freistaates Bayern.

Altlasten / Entmunitionierung:

Im Bereich des Grünzuges wurden bei einer Altlastenerkundung in Teilbereichen erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Bei gleichbleibender Nutzung des Gebietes als Grünfläche halten die Gutachter keine weiteren Maßnahmen für erforderlich.

Im Bereich der besonders sensiblen Nutzung des bestehenden Kinderspielplatzes wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Oberbodens festgestellt.

Im Zuge der Bauabwicklung wird eine kontinuierliche Überwachung der Bodenarbeiten im Hinblick auf eine mögliche Schadstoffbelastung sichergestellt. Neue Erkenntnisse aus dem Baubetrieb können jederzeit mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt werden. Sollte beim Ausbau wider Erwarten stärker belastetes Material vorgefunden werden, ist ein Abfallentsorgungskonzept zu erarbeiten. Schadstoffbelastete Böden sind in diesem Fall, wie im Erschließungsvertrag festgelegt, auf ein bautechnisch erforderliches Maß auszutauschen und einer schadlosen Entsorgung zuzuführen.

Eine Kampfmitteluntersuchung des Areals hat bereits stattgefunden. Es haben sich keine Verdachtsmomente ergeben.

7. Bauablauf und Termine (siehe Anlage G)

Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumfällungen im Grünzug sind bereits im Zuge der Freiräumung des Baufeldes für den Aushub der Baugrube (Hotel-, Wohn- und Geschäftsgebäude) und die Herstellung der Baustelleneinrichtungsflächen erfolgt.

Mit der Hochbaumaßnahme wurde bereits begonnen. Die Baumaßnahmen für den öffentlichen Grünzug inklusive dem Ausbau der Straßen und Wege sind eng mit dem Fortgang der privaten Hochbaumaßnahmen zu verzahnen.

Generell soll der Ausbau in zwei großen Teilabschnitten erfolgen. Dabei soll die erste Maßnahme die Umfeldverbesserung des nördlichen Hochbauabschnittes (inklusive Baumpflanzung, Geh- und Radweg Leopoldstraße nördlicher Bereich) sowie die Öffnung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals beinhalten. Im zweiten Abschnitt erfolgen die Herstellung der Fuß- und Radwegbrücke, der Bau der Spielplätze sowie die Herstellung der Grünflächen an der Berliner Straße und der südlichen Leopoldstraße, einschließlich Wegeverbindungen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Freilegung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals, die Erstellung der öffentlichen Grünanlagen mit Kinderspiel sowie die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke sind im Erschließungsvertrag vom 21.05. / 27.05.2013 fixiert. Die Kosten für die o.g. Maßnahmen werden vollständig vom Erschließungsträger Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG übernommen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Nach Fertigstellung werden die Flächen unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übergeben. Gleiches gilt auch für alle baulichen Anpassungen im Straßenraum, welche über den Umbauvertrag vom 27.01. / 05.02.2014 rechtlich fixiert sind.

Sollte im Zuge der Umbauarbeiten verunreinigtes Bodenmaterial abgetragen oder ausgehoben werden müssen, hat der Erschließungsträger sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Altlastenbeseitigung aus Bereichen, die sich vor der Beurkundung dieses Vertrages bereits in städtischem Eigentum befanden, zu 100 % zu tragen.

Die reinen Baukosten für den Umbau der öffentlichen Grün-, Platz- und Wegeflächen, die Errichtung der Spielflächen, die Überarbeitung des Theatrons und die Errichtung der Fuß- und Radwegebrücke belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers nachrichtlich auf 2.600.000 €. Zur Kostenvergleichbarkeit mit einem fiktiven Aufschlag für Baunebenkosten und Risikoreserve in bei der Landeshauptstadt München üblicher Höhe versehen, folgen daraus investive Projektkosten von circa 3.670.000 €. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von 14.500 m² einem Quadratmeterpreis von 253 € und somit einem hohen Ausbaustandard in Bezug auf vergleichbare Grünanlagen.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von 52.500 € pro Jahr ermittelt.

Auf die Fuß- und Radwegbrücke entfallen davon nach Angaben des Erschließungsträgers im Einzelnen Projektkosten in Höhe von ca. 220.000 € brutto gemäß Kostenschätzung (Baukosten ca. 193.000 € brutto).

Die laufenden Folgekosten wurden mit ca. 1.000 € pro Jahr ermittelt.

Die Projektkosten zur Projektierung und zum Bau der Anpassungsarbeiten im Straßenraum der Leopoldstraße belaufen sich davon auf 850.000 €.