

Telefon: 0 233 - 22854
0 233 - 22132
0 233 - 22904
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63P
PLAN-HA II/56
PLAN-HA II/60V

Aufstellung und (Teil-) Änderung von Bebauungsplänen im Rahmen der Schulbauoffensive (SBO) 2013-2030 - Finanzierungsbedarf -

Stadtbezirk 4 Schwabing – West
Stadtbezirk 5 Au – Haidhausen
Stadtbezirk 11 Milbertshofen – Am Hart
Stadtbezirk 12 Schwabing – Freimann
Stadtbezirk 19 Thalkirchen – Obersendling –
Forstenried – Fürstenried – Solln
Stadtbezirk 24 Feldmoching – Hasenberg

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11823

Anlagen:

1. Lagepläne mit Stadtbezirkseinteilung und Detailpläne
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Ziffer 9b) der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich bei dieser Sitzungsvorlage inhaltlich um Angelegenheiten der Stadtentwicklung und Bauordnung handelt.

1. Anlass und Erfordernis

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Rahmen der Schulbauoffensive 2013 – 2030 (SBO) das größte kommunale Schulbauprogramm in Deutschland auf den Weg gebracht (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12217).

Wie im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03448) dargestellt, wurde an allen Schulbaustandorten eine Bestands-erfassung mit Priorisierung nach Bedarf, Bauzustand und Baurecht vorgenommen mit dem Ergebnis, das rund 120 aller untersuchten Schulstandorte in die dringendste Kategorie „AA – Höchste Priorität“ eingestuft wurden, da diese entweder im Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben stehen, der Platzmangel aufgrund von steigenden Schülerzahlen in den vergangenen Jahren bzw. die Sanierung der Gebäude keinen Aufschub mehr dulden und/oder baurechtlich Potential besteht. Grundlage der Bedarfsfeststellung war der Demographiebericht vom Dezember 2012.

Mit Beschluss vom 21.02.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10670) hat der Stadtrat die Aufstellung und (Teil-)Änderung von insgesamt acht Bebauungsplänen gefasst. In enger Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat soll möglichst rasch Planungssicherheit für die Umsetzung der jeweiligen Schulbauvorhaben geschaffen werden. Aufgrund des gleichen Planungsanlasses bzw. der gleichen Planungszielsetzung wurden gleich für mehrere Standorte parallel Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind im Rahmen dieser Bebauungsplanverfahren erforderliche Gutachten einzuholen, um die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Planung zu ermitteln und um die Abwägungsgrundlagen für den Bebauungsplan zu gewinnen. Aufgrund der vergleichbaren Aufgabenstellung erscheint eine Sammelausschreibung der Leistungen grundsätzlich möglich.

Wegen des hohen Zeitdrucks zur Schaffung von Baurecht sollen gleichzeitig die erforderlichen Leistungen zur Durchführung der Planungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ausgeschrieben werden. Diese Ausschreibung von Leistungen nach HOAI an Externe für die Bebauungsplan- bzw. Grünordnungsplanungen erfolgt optional in Abhängigkeit der jeweils zur Verfügung stehenden Kapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit diesem Beschluss werden Kosten für erforderliche Gutachter- und Planungsleistungen gesichert. Mit der Beschlussfassung sind keine Personalkosten verbunden.

2. Standorte

Im Rahmen der Schulbauoffensive werden überwiegend bereits vorhandene Schulstandorte verdichtet. Im Zuge dessen werden diese Standorte baulich komplexer, dichter und integrieren verschiedenste Anforderungen an einem Standort. Für neue Siedlungsgebiete sind zusätzlich auch neue Schulstandorte zu entwickeln.

Die generellen Planungsziele für die Schulstandorte sind die Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Lernhauskonzeptes, die wirtschaftliche Ausnutzung der Standorte im Hinblick auf künftige Entwicklungsbedarfe, die Öffnung für außerschulische Nutzungen und die Sicherung einer guten Durchgrünung und Einbindung in die spezifische Umgebung.

Grundlage für die nachfolgend genannten Schulbedarfe sind bereits beschlossene bzw. in Vorbereitung befindliche Schulbauprogramme des Referat für Bildung und Sport bzw. des Baureferats.

2.1. Gymnasium Nord

Der Schulstandort des Gymnasiums Nord liegt im 11. Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart, westlich der Knorrstraße. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt circa 3,15 ha. Das Gymnasium Nord soll von einer 4-zügigen Schule mit acht Jahrgängen mit einer Kapazität von 32 Klassen auf eine fünf- bis sechszügige Schule mit neun Jahrgängen mit einer Kapazität von 56 Klassen ausgebaut und zwei Lernhauscluster und Fachlehrsäle realisiert werden. Die Ergänzung des bestehenden Ensembles um eine 1-fach Sporthalle und eine Tiefgarage befindet sich in Prüfung.

Das Planungsgebiet ist maßgeblichen verkehrlichen Lärmbelastungen durch die Knorrstraße und den Gewerbelärm des angrenzenden BMW-Betriebsgeländes ausgesetzt. Durch die geplante U-Bahn-Trasse der U 26 zwischen den Haltestellen Kieferngarten und Am Hart können Belastungen durch Erschütterungen entstehen, die zu berücksichtigen sind. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei 4,00 m unter Geländeniveau.

Die in 2016 hergestellten Außenanlagen der Schule befinden sich noch in einem sehr frühen Entwicklungsstadium und weisen keinen Altbaumbestand auf. Im nördlich des Schulgeländes verlaufenden Grünzug befindet sich jedoch umfangreicher Altbaumbestand, der voraussichtlich von der Planung betroffen sein wird. Mit höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen ist daher zu rechnen.

2.2. Königswieser Straße

Der Schulstandort Königswieser Straße liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln im Münchner Süden rund 500 m vom Forstenrieder Park entfernt. Das Planungsgebiet liegt südlich der Königswieser Straße, westlich der Allgäuer Straße, nördlich der Kemptener Straße und östlich der Vinzenz-Schöpfer-Straße. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt circa 1,8 ha. Geplant sind der Neubau einer 4-zügigen Mittelschule für 22 Klassen (geplante Verlegung der Grundschule Walliser Straße) sowie der Ausbau der bestehenden Grundschule von einer 3-Zügigkeit mit 12 Klassen auf eine 4-Zügigkeit mit bis zu 16 Klassen. Es sollen circa 20.000 m² Geschossfläche mit bis zu fünf Vollgeschossen und zusätzliche Frei-, Sport- und Pausenflächen umgesetzt werden. Zusätzlich soll auf dem Gelände ein Haus für Kinder errichtet werden.

In circa 300 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bundesautobahn A 92. Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen des unmittelbar östlich angrenzenden Nahversorgungszentrums erfolgt im Osten von der Allgäuer Straße aus. Nutzungskonflikte aus diesen beiden Lärmquellen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Unter anderem durch die geplante Neuordnung der Freianlagen (Pausenhofflächen und Freisportanlagen) sind Nutzungskonflikte mit der als Reines Wohngebiet festgesetzten, angrenzenden Wohnbebauung zu prüfen. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 3 m unter Geländeniveau.

Aufgrund des Gebäudebestandes und des alten Baumbestandes ist mit Gebäude- und Gehölzbrütern zu rechnen.

2.3. Schleißheimer Straße 275 / Hanselmannstraße 43/45

Die Schulstandorte Schleißheimer Straße 275 und Hanselmannstraße 43/45 liegen im 11. Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart im Norden von München. Das Planungsgebiet liegt südlich der Keferloherstraße, westlich der Schleißheimer Straße, nördlich der Zanderstraße und östlich der Hanselmannstraße. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt circa 1,6 ha. Geplant ist eine Gebäudeerweiterung der Grundschule von 21 Klassen mit fünf Zügen, die durch suboptimale schulorganisatorische Maßnahmen 16 Klassenzimmer nutzen, auf eine 5-Zügigkeit mit 20 Klassenzimmern, ein Neu- oder Erweiterungsbau der Mittelschule von vier Zügen mit 19 Klassen für eine künftige 5-Zügigkeit mit 28 Klassen, ein Neubau einer Mensa für beide Schulen, ein Neubau eines Hauses für Kinder, ein Neubau einer 3-fach-Sporthalle und ein Neubau einer Dienstwohnung für

die technische Hausverwaltung. Es sollen circa 28.000 m² Geschossfläche mit bis zu vier Vollgeschossen und zusätzliche Frei-, Sport- und Pausenflächen umgesetzt werden.

Das Planungsgebiet ist maßgeblich den Lärmemissionen durch die Schleißheimer Straße ausgesetzt. Zudem können gewerbliche Lärmbelastungen durch die Produktionsanlagen der Firma BMW in einer Entfernung von circa 180 m auf das Planungsgebiet einwirken.

Die geplanten Freisportanlagen gehen zwar nicht über den bereits im Bestand vorhandenen Umfang hinaus, können aber aufgrund der geplanten Öffnung für außerschulische Nutzungen Lärmkonflikte bei der angrenzenden Wohnbebauung verursachen. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 4 m unter Geländeniveau.

Es sind ältere Baumbestände und Gebäude im Planungsgebiet vorhanden. Daher ist mit einem Vorkommen von höhlen- oder gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen zu rechnen.

2.4. Virginia-Depot

Der Schul- und Gewerbestandort Virginia-Depot liegt im 24. Stadtbezirk Feldmoching – Hasenberg im Norden von München. Das Planungsgebiet liegt nördlich des Schätzwegs und westlich der Schleißheimer Straße. Um das Schulangebot im Münchner Norden insbesondere für weiterführende Schulen zu stärken, ist der Neubau eines 6-zügigen Gymnasiums geplant. Zusätzlich sollen der Flächenbedarf für eine berufliche Schule geprüft und die für beide Schulen notwendigen Hallen- und Freisportflächen umgesetzt werden.

Im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie für das FIZ FUTURE wurden für den Standort eine Geschossfläche von bis zu 80.000 m², die sich aus Gewerbeflächen und einem Parkhaus zusammensetzt, als städtebaulich verträglich ermittelt. Neben den Schulbedarfen soll deshalb weiterhin ein Teil der Fläche für die Unterbringung von hochwertigen Gewerbenutzungen reserviert bleiben. Diese können unter anderem in Zuordnung zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen am Schätzweg situiert werden.

Das Planungsgebiet ist maßgeblichen Lärmbelastungen durch die Schleißheimer Straße, durch den südlich gelegenen DB-Nordring und der sich östlich und südlich anschließenden gewerblichen Nutzung ausgesetzt. Auch durch die circa 300 m westlich vorhandene Bezirkssportanlage sind mögliche Nutzungskonflikte zu berücksichtigen. Aufgrund der Vornutzung als Kasernenflächen werden im Zuge der Überplanung der Flächen umfangreiche Bodenuntersuchungen notwendig. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt circa 5 m unter Geländeniveau.

Im Rahmen der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden im Virginia-Depot Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnstufe wie Zauneidechse, Wechselkröte und Idas-Bläuling erfasst. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im direkten Umfeld des hochwertigen Biotop- und Ausgleichsflächenkomplexes und dem Vorkommen von geeigneten Habitatstrukturen ist auch für das Gelände des neuen Schul- und Gewerbestandorts ein entsprechendes Artenaufkommen zu erwarten.

2.5. Karl-Theodor-Straße / Borschtallee

Der Schulstandort Karl-Theodor-Straße 90-92 / Borschtallee 26 liegt im 4. Stadtbezirk, Schwabing-West, im Norden von München. Das Planungsgebiet liegt südlich der Voelkerndorffstraße, westlich der Belgradstraße, nördlich der Karl-Theodor-Straße und östlich der Borschtallee, mit einer Größe von insgesamt circa 6,5 ha. Geplant ist der Neubau einer 4-zügigen Realschule für 24 Klassen, Neu- bzw. Erweiterungsbauten für Fachlehrsäle und Klassenzimmer für die beiden bestehenden Gymnasien, die ihre Zügigkeit (3 bzw. 5 Züge) beibehalten. Zusätzlich ist ein Haus für Kinder, zwei 3-fach-Sporthallen, eine 1-fach- bzw. 2-fach-Sporthalle und eine Schwimmhalle geplant. Durch die Vorhaben können bis zu 40.000 m² Geschossfläche mit drei bis fünf Vollgeschossen und zusätzliche Frei-, Sport- und Pausenflächen für insgesamt circa 2.400 Schüler/-innen entstehen.

Das Planungsgebiet ist planungsrelevanten verkehrlichen Lärmbelastungen sowohl von der südlich verlaufenden Karl-Theodor-Straße als auch von der östlich verlaufenden Belgradstraße ausgesetzt. Zusätzlich können Erschütterungen von der unterirdisch verlaufenden U-Bahn-Trasse und der Trambahntrasse entlang der Belgradstraße auf das Planungsgebiet einwirken. Das Immissionsschutzgutachten dient zunächst als Grundlage für einen Planungswettbewerb zur Neuordnung des Gesamtareals. Durch die in den Flurstücken Nr. 644/0 und 656/0 (Gemarkung Schwabing) liegenden U-Bahnbauwerke ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke. Bei der Neuordnung der Freianlagen (Pausenhofflächen und Freisportanlagen) ist ebenfalls darauf zu achten, Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 5 m unter Geländeniveau.

Das Planungsgebiet wird von einem umfang- und artenreichen Altbaumbestand (circa 300 Bäume) geprägt, welcher der Baumschutzverordnung unterliegt.

Das Planungsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft mit dem biotopkartierten Luitpoldpark, einem strukturreichen, regional bedeutsamen Lebensraum mit einem regional bedeutsamen Artenvorkommen, insbesondere Höhlenbrütern, Fledermäuse sowie Alt- und Totholzbewohner. Ein Vorkommen von höhlen- und gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen ist daher auch im Planungsgebiet mit seinem umfangreichem Altbaumbestand nicht auszuschließen.

Für den Standort Karl-Theodor-Straße / Borschtallee wurde im Rahmen des 2. Schulbauprogramms die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens (Wettbewerb nach RPW o. ä.) beschlossen. Die Kosten für dieses Verfahren sind nicht Bestandteil des Finanzierungsbeschlusses.

2.6. Burmesterstraße / Bauernfeindstraße

Der Schulstandort Burmesterstraße / Bauernfeindstraße liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing – Freimann im Norden von München. Das Planungsgebiet liegt südlich der Maria-Goeppert-Mayer-Straße, westlich der Werner-Heisenberg-Allee und Burmesterstraße, nördlich und teilweise südlich der Bauernfeindstraße sowie östlich der Kieferngartenstraße. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt circa 12,75 ha. Geplant ist der Neubau eines 6-zügigen Gymnasiums mit voraussichtlich vier Sporthalleneinheiten, zwei Ersatzbauten als Häuser für Kinder und die Prüfung des Ausbaus der bestehenden Grundschule. Die bestehenden Bezirkssportanlagen sollen in

das Konzept integriert werden. Für den Bereich der Hort- und Kitanutzungen in pavillonbauweise an der Bauern-feindstraße ist die Verlagerung dieser Nutzungen auf den Schulcampus zu prüfen.

Das Planungsgebiet ist Lärmbelastungen durch die oberirdisch verlaufende U-Bahn-Trasse, durch das Betriebswerk nahe der Haltestelle Fröttmaning, durch die Bundesauto-bahn A 9 München-Nürnberg in 200 m Entfernung und durch das P+R Parkhaus Fröttmaning im Norden ausgesetzt. Weitere Lärmquellen können die östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (u. a. Baumarkt Hornbach) sowie die sich im Planungsgebiet befindlichen Freizeitnutzungen (u. a. Apassionata Showpalast, DAV-Kletterzentrum) und das rund 1.000 m entfernte Fußballstadion des FC Bayern sein. Nutzungskonflikte aus diesen Lärmquellen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten.

Aufgrund des Trassenverlaufs der U-Bahn-Linie U 6 ist auch ein Schutz vor möglichen Erschütterungen zu beachten. Die Grünfläche an der Maria-Goeppert-Mayer-Straße ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich um ursprünglich landwirtschaftliche mit Klärschlamm beaufschlagte Flächen, die in der Regel oberflächennah verunreinigt sind, sowie Flächen mit Auffüllungen. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 3 m unter dem Geländeniveau.

Ältere Baumbestände und Gebäude sind im Planungsgebiet vorhanden. Es ist daher mit Vorkommen von Gebäude- und Gehölzbrütern zu rechnen. Die oberirdische U-Bahn-Trasse und die nördlich angrenzenden Brachflächen bieten zudem Habitatstrukturen für Zauneidechse, Wechselkröte sowie Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen.

2.7. Flurstraße

Der Schulstandort Flurstraße 4 liegt im 5. Stadtbezirk, Au – Haidhausen, im Osten von München, südlich der Einsteinstraße, westlich der Lucile-Grahn-Straße, nördlich der Kirchenstraße und östlich der Flurstraße. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt circa 2,9 ha. Geplant sind der Ausbau der Grundschule von einer 3-Zügigkeit mit 12 Klassen und einer Kapazität von 13 Klassen auf eine 4-Zügigkeit mit 16 Klassen, eine Erweiterung der Realschule von 10 Klassen auf eine 3-Zügigkeit mit 18 Klassen, ein Neubau einer Mensa für beide Schulen gemeinsam und ein Neubau eines Hauses für Kinder mit zwei Krippen und vier Kindergartengruppen sowie die Schaffung eines Hortes mit vier Gruppen. Es sollen circa 12.000 m² Geschossfläche mit bis zu fünf Vollgeschossen und zusätzlich Frei-, Sport- und Pausenflächen umgesetzt werden.

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich maßgeblichen verkehrlichen Lärmbelastungen durch die Einsteinstraße ausgesetzt, zusätzlich ist wegen der dort verlaufenden Trambahn ein möglicher Schutz vor Erschütterungen zu beachten. Mögliche Lärmkonflikte können auch mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der geplanten Öffnung für außerschulische Nutzungen entstehen. Vor der Bebauung sind mögliche Bodenbelastungen erneut zu prüfen. Auf dem Areal befanden sich u. a. Autowaschanlagen, Kfz-Werkstätten mit Arbeitsgruben und Lackierereien sowie Eigenverbrauchstankstellen mit unterirdischen Tanks. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 9 m unter Geländeniveau.

Im Planungsgebiet befindet sich umfangreicher, prägender Altbaumbestand, mit einem Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen ist daher zu rechnen.

3. Gutachten

Für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erforderliche Gutachten einzuholen. Aufgrund der vergleichbaren Aufgabenstellung bei den Schulstandorten sind Sammelausschreibungen vergaberechtlich zu prüfen. Eine Sammelausschreibung der spezifischen Gutachten dient der Vereinheitlichung und damit Effizienzsteigerung. Durch die Möglichkeit eines zeitlich gestaffelten Abrufs der Leistung wird der Vollzug vergaberechtlich vereinfacht.

Im Sinne einer integrierten und ineinandergreifenden Planung sind die folgenden Fachgutachten erforderlich, um die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Planung zu ermitteln und um eine rechtssicheren Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen.

Beauftragt werden sollen je nach Erforderlichkeit am jeweiligen Standort folgende Untersuchungen:

Standorte Gutachten	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
3.1 Verkehr	x	x	x	x	x	x	x
3.2 Schall	x	x	x	x	x	x	x
3.3 Artenschutz	x	x	x	x	x	x	x
3.4 Umweltprüfung	x	x	x	x	x	x	x
3.5 Lufthygiene			x	x	x		x
3.6 Hydrologie		x	x	x	x	x	
3.7 AltlastenKampfm.					x	x	x
3.8 Klima					x		

Für die Erstellung von Fachgutachten stehen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine ausreichenden Kapazitäten bzw. kein entsprechend qualifiziertes Personal zur Verfügung. Daher sind diese Leistungen auszuschreiben.

Alle zu beauftragenden Fachbüros sollen nicht nur gutachterlich tätig sein, sondern sich auch am Planungsprozess beteiligen und auf öffentlichen Veranstaltungen ihre Ergebnisse präsentieren bzw. für Fragen zur Verfügung stehen. Sie werden die Aufgabe haben, gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Inhalte und Ergebnisse ihrer Untersuchungen in der Öffentlichkeit vorzustellen und zu diskutieren. Dafür müssen die Ergebnisse allgemeinverständlich und in ansprechender Form aufbereitet werden, sodass sie nach Abschluss veröffentlicht, im Bebauungsplanverfahren ausgelegt und ins Internet gestellt werden können.

Die Verkehrsgutachten, schalltechnischen Untersuchungen, floristischen und faunistischen Bestandserhebungen sowie artenschutzrechtlichen Prüfungen werden für eine sachgerechte Abwägung an allen Standorten erforderlich. Die weiteren Gutachten

sind von den spezifischen Anforderungen der jeweiligen Standorte abhängig und werden in den durchzuführenden Scoping-Terminen in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt endgültig festgelegt.

3.1. Verkehrsgutachten

Die durch die Bauvorhaben ausgelösten Veränderungen des Verkehrsaufkommens an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten sind zu untersuchen und deren Leistungsfähigkeit festzustellen. Weiter sind verkehrliche Nutzungskonflikte durch die Ergänzung bestehender Schulstandorte insbesondere bei der Situierung von Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, Hol- und Bringverkehr, Fahrradstellplatzanlagen und den Haupteingängen zu untersuchen und Lösungsvorschläge für deren Situierung zu formulieren. Auf Grund der Zielsetzung einer Öffnung der Schulstandorte für außerschulische Nutzungen, u. a. durch Versammlungsstätten oder Vereinsnutzungen von Freisportanlagen, sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch den erhöhten Stellplatzbedarf oder die zusätzlichen bzw. vergrößerten Sportplatzanlagen zu prüfen. Die Verkehrsgutachten sind damit zwingende Grundlage für schalltechnische Untersuchungen.

3.2. Schalltechnische Untersuchungen

In schalltechnischen Untersuchungen werden die einwirkenden und ausgehenden Lärmimmissionen und Erschütterungen betrachtet und Maßnahmen zu deren Umgang vorgeschlagen. Bei allen Standorten sind aufgrund der Öffnung für außerschulische Nutzungen die Lärmimmissionen der Freisportanlagen zu berücksichtigen. Ebenso ist der Verkehrslärm und dessen Veränderung durch die Vorhaben zu untersuchen. In Einzelfällen sind auch erschütterungstechnische Untersuchungen zu erstellen. Im Rahmen der Gutachten werden Lösungsvorschläge zu Lärmkonflikten erarbeitet und Formulierungen für Festsetzungen und Begründungstexte im Bebauungsplan vorgeschlagen.

3.3. Floristische und faunistische Bestandserhebung; artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Planungsprozesse sollen im Zuge einer detaillierten Bestandserhebung und -kartierung die zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Aufnahmen von Biotop- und Nutzungstypen sowie Habitatstrukturen mit Charakterisierung und Angabe entsprechender Kennarten durchgeführt werden.

Darüber hinaus muss unabhängig von der Verfahrensart nach BauGB zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte geprüft werden, ob auf der Fläche bundes- bzw. europarechtlich streng geschützte und/oder für das Stadtgebiet München wertgebende Arten vorhanden sind. Hierfür sind entsprechende Kartierungen erforderlich.

Im Falle einer Betroffenheit streng geschützter Arten ist aufgrund voraussichtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, um erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) vorzuschlagen und ausarbeiten zu können. Darüber hinaus wird bei Bedarf geprüft werden, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verbotstatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

3.4. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation entwickelt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist abhängig von der gewählten Verfahrensart nach Baugesetzbuch zur Aufstellung (Teil-)Änderung der Bebauungspläne.

3.5. Lufthygienisches Gutachten

In lufthygienischen Gutachten werden die Auswirkungen bestehender lufthygienischer Vorbelastungen in Form von Gerüchen und Luftschadstoffen auf die geplante Maßnahme sowie Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Belastungssituation untersucht. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung und Vermeidung einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation vorgeschlagen. Lufthygienische Gutachten sind, wie aus der Tabelle unter 3. Gutachten ersichtlich, aus fachlicher Sicht für einzelne Planungsvorhaben erforderlich.

3.6. Hydrologische Gutachten

Abhängig vom jeweiligen Grundwasserstand in den Standorten sind hydrologische Gutachten auf Grundlage von geotechnischen Untersuchungen (Bodenaufschlüsse) erforderlich. In diesen Gutachten wird der Eingriff in das Grundwasser untersucht, ein möglicher Aufstau des Grundwassers ermittelt und Maßnahmen zum Umgang mit dem Grundwasser insbesondere bei Unterbauungen wie Tiefgaragen, die in das Grundwasser reichen, erarbeitet. Die Untersuchungen erfolgen im Wesentlichen zum Schutz der Nachbarbebauung vor möglichen Aufstauungen des Grundwassers und damit verbundenen Schäden an den Gebäuden. Aufgrund des überwiegend hohen Grundwasserstands in München werden hydrologische Gutachten regelmäßig erforderlich.

3.7. Altlasten und Kampfmittelgutachten

Die Bebauungspläne werden auf bereits genutzten Standorten aufgestellt und befinden sich aufgrund vorheriger Nutzungen teilweise auf Altlastverdachtsflächen oder ehemaligen Kasernenflächen. In den Gutachten werden diese Bodenbelastungen untersucht und Maßnahmen zum Umgang mit den Altlasten dargestellt. Beim Virginia-Depot ist aufgrund der vorherigen Kasernennutzung ein Kampfmittel- und Altlastengutachten erforderlich.

3.8. Klimagutachten

In Klimagutachten werden die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Mikroklima, und Frischluftverbindungen und Frischluftentstehungsgebiete sowie Vorbelastungen untersucht und Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Vermeidung einer Verschlechterung des Lokalklimas vorgeschlagen. Ein Klimagutachten wird beim Virginia-Depot, das an große Freiflächen im Westen und Gewerbeflächen im Osten grenzt, erforderlich.

4. Leistungen nach HOAI: Aufstellung der Bebauungs- und Grünordnungspläne

Neben den erforderlichen Fachgutachten sollen auf Grund des hohen Zeitdrucks der geplanten Schulbauvorhaben die Leistungen für die Aufstellung der Bebauungs- und Grünordnungspläne für zwei der sieben Standorte an Externe vergeben werden. Diese sind das Virginia-Depot und die Burmester- / Bauernfeindstr., für die neben den reinen Schulbauvorhaben auch eine Neuordnung bzw. erstmalige Entwicklung eines Standorts vorgesehen ist.

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Im Zeitraum 2018 – 2021 ergeben sich für die Durchführung der Vergaben an den jewei-

ligen Standorten beim Produkt 38511200 „Stadtplanung“ auf dem Sachkonto 693980 „Projekte“ einschließlich aller Nebenkosten Gesamtkosten in Höhe von rund 1.225.000,- € brutto, davon rund 909.000,- € brutto für die erforderlichen Gutachten und rund 316.000,- € brutto für Leistungen nach HOAI.

Hiervon werden im Haushaltsjahr 2018 voraussichtlich 159.000,- € und im Haushaltsjahr 2019 voraussichtlich 321.000,- € kostenwirksam.

5.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Grundlage für die nachfolgende Kostenschätzung sind vorhandene Vergleichskosten für Gutachten mit durchschnittlichen Anforderungen. Unter der Annahme von gleichen Arbeitsschritten, einer vergleichbaren Aufgabenstellung und im stadtweiten Kontext ähnlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben sich abhängig von der Größe des Standortes unterschiedliche Anforderungen und Kosten. Da die jeweils konkrete Verfahrensart nach Baugesetzbuch zur Aufstellung der Bebauungspläne mit Grünordnung für die jeweiligen Standorte noch in Prüfung ist, bleibt diese bei der Kostenschätzung unberücksichtigt.

Für alle Standorte wurde bei der Kostenschätzung für Leistungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen gemäß HOAI die jeweils höchste Honorarzone mit den höchsten Anforderungen gewählt. Leistungen für die Erstellung von Umweltberichten und die Ermittlung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs sind in diesen Kosten enthalten.

Die Kosten der erforderlichen Gutachten für den im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Bebauungsplan für die Grundschule in Theodor-Fischer-Straße im Stadtbezirk Allach – Untermenzing sind nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die hierfür erforderlichen Gutachten liegen überwiegend bereits vor bzw. werden aus Bestandsmitteln des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erbracht.

Für die anderen sieben Vorhaben, die Gegenstand dieses Beschlusses sind, wurde bislang noch kein Scoping-Verfahren durchgeführt. Ziel ist es daher, zwischen einzelnen Positionen umzuschichten. Der Beschluss soll daher ermöglichen, die genehmigten Mittel ggf. sachgerecht für die notwendigerweise anfallenden Gutachten an den jeweiligen Standorten einzusetzen. Über die zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsberichte bleibt die Transparenz dabei stets gewährleistet.

Bei wichtigen inhaltlichen Änderungen ist zudem die Einbindung der Vollversammlung des Stadtrates zwingend erforderlich.

Die einzelnen Verfahren für die sieben Standorte stellen sich zeitlich und von den Kosten her wie folgt dar:

5.1.1. Gymnasium Nord Knorrstr., 3,15 ha

• Erforderliche Gutachten	42.500 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	53.000 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	63.000 €
• Zeitraum	2018 - 2020

5.1.2. Königswieser Straße 7, 1,8 ha

• Erforderliche Gutachten	37.000 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	46.000 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	55.000 €
• Zeitraum	2019 - 2021

5.1.3. Schleißheimer Straße 275 und Hanselmannstraße 43/45, 1,6 ha:

• Erforderliche Gutachten	46.500 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	58.000 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	69.000 €
• Zeitraum	2018 - 2020

5.1.4. Virginia-Depot, 6,15 ha:

• Erforderliche Gutachten	133.000 €
• Leistungen nach HOAI BP / GOP	80.000 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	266.500 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	317.000 €
• Zeitraum	2019 - 2021

5.1.5. Karl-Theodor-Straße 90-92 / Borschtallee 26, 6,5 ha:

• Erforderliche Gutachten	103.500 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	129.500 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	154.000 €
• Zeitraum	2018 - 2020

5.1.6. Burmesterstraße / Bauernfeindstraße, 12,75 ha:

• Erforderliche Gutachten	183.000 €
• Leistungen nach HOAI BP / GOP	132.500 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	395.000 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	470.000 €
• Zeitraum	2019 - 2021

5.1.7. Flurstraße, 2,9 ha:

• Erforderliche Gutachten	65.000 €
• Summe netto inkl. Nebenkosten 5%, Risikoaufschlag 20%	81.500 €
• Gesamtsumme brutto gerundet	97.000 €
• Zeitraum	2020 - 2021

Die Gesamtkosten stellen sich also wie folgt dar:

Zahlungswirksame (Gesamt-)Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit (brutto):

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			1.225.000,- € von 2018 bis 2021
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			2018: 159.000,- € 2019: 321.000,- € 2020: 587.000,- € 2021: 158.000,- €
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

6. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Finanzierungsbeschluss

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden. Aufgrund der Priorisierung und genauen Zeitplanung der einzelnen Schulbauvorhaben, die nach dem am 21.02.2018 in der Vollversammlung gefassten Beschluss zur Aufstellung und (Teil-)Änderung von Bebauungsplänen im Rahmen der Schulbauoffensive (SBO) 2013 – 2030 vorgenommen wurde, sind einige Gutachten noch in diesem Jahr durchzuführen, damit die Schulen zum angestrebten Zeitpunkt fertiggestellt werden. Die übrigen Gutachten werden entsprechend der Zeitplanung in den Folgejahren beauftragt.

Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Nachtragsplan 2018/Haushaltsplan 2019

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen in den Nachtragshaushaltsplan 2018 / Haushaltsplan 2019 sowie in die Haushaltspläne der Jahre 2020 – 2021 aufgenommen werden. Die tatsächliche Höhe der Anmeldung zum jeweiligen Haushaltsplan erfolgt nach der voraussichtlichen Kassenwirksamkeit in Absprache mit der Stadtkämmerei. Aufgrund der Dringlichkeit der Schulvorhaben der Schulbauoffensive ist für einzelne Vorhaben, insbesondere für die Artenschutzgutachten, eine sofortige Beauftragung erforderlich, damit die Bebauungsplanverfahren zügig durchgeführt werden können.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt (siehe Anlage 2).

7. Vergabeverfahren

Die Beschlussvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1, abgestimmt.

Sollten Leistungen über einem Wert von 100.000,- € als Einzelleistungen zu vergeben sein, folgt die Vergabe nach dem folgenden Vergabeverfahren:

Bei den zu vergebenden Leistungen handelt es sich um Vergaben, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fallen und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt Vergabeverfahren nach Erteilung des Einvernehmens durch die Vergabestelle 1 auf eigenen Wunsch selbst durch.

Eignung

Die Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Dazu müssen sie folgende Nachweise einreichen:

- Eigenerklärung zur Eignung
- Angaben zu Umsätzen/Personalstärke
- Referenzen

Wertungskriterien

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis (30%)
- Qualität (70%)

Die preisliche und formelle Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgenommen.

Auftragsvergabe

Die Auftragsvergabe an das jeweils wirtschaftlichste Angebot ist für die Jahre 2018 – 2021 geplant. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 25% übersteigen sollte.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 19 Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln, 24 Feldmoching – Hasenberg, 4 Schwabing-West, 12 Schwabing – Freimann, 11 Milbertshofen – Am Hart und 5 Au – Haidhausen haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten. Inhalt dieser Beschlussvorlage ist ausschließlich die notwendige finanzielle Ausstattung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Durchführung von sieben der acht am 21.02.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10670) vom Stadtrat beschlossenen Aufstellungen und (Teil-)Änderungen von Bebauungsplänen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die Bereitstellung der befristeten Mittel für die erforderlichen Vergaben zur Durchführung der Verfahren nach Baugesetzbuch zur Aufstellung und (Teil-)Änderung der Bebauungspläne Nr. 2132 Königswieser Straße, Nr. 1939 Virginia-Depot, Nr. 2131 Karl-Theodor-Straße / Borschtallee, Nr. 2134 Burmesterstraße / Bauernfeindstraße, Nr. 2129 Schleißheimer Straße, Nr. 1939c Knorrstraße und Nr. 2130 Flurstraße in Höhe von 1.225.000,00,- €, davon 159.000,- € im Nachtragshaushalt 2018 und 321.000,- € im Haushalt 2019 sowie den Restbetrag in Höhe von 745.000,- € nach dem Kassenwirksamkeitsprinzip zu den Haushalten 2020 – 2021 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
2. Das Produktkostenbudget (Produkt 38511200) erhöht sich in 2018 um 159.000,- € und in 2019 um 321.000,- €, davon werden 159.000,- € bzw 321.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
3. Der 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

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4 Schwabing-West
3. An den Bezirksausschuss 5 Au – Haidhausen
4. An den Bezirksausschuss 11 Milbertshofen – Am Hart
5. An den Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann
6. An den Bezirksausschuss 19 Thalkirchen – Obersending – Forstenried – Fürstenried – Solln
7. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching – Hasenberg
8. An das Direktorium HA II/V (2x)
9. An das Direktorium HA II/BA
10. An das Direktorium HA II/Vergabestelle
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
28. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3