

**Freiham – Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a**

Bauteil 1: Öffentliche Grünfläche Kiefernhein - Gewerbegebiet Freiham Süd

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Projektkosten (Kostenobergrenze):
3.390.000,- €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11607

Anlagen
Bedarfsprogramm
Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 20.03.2008

Beschluss des Bauausschusses vom 08.04.2008 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Auf Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06515) erfolgt derzeit die Entwicklung des Gewerbegebietes Freiham Süd.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1916 a sind Grün- und Ausgleichsflächen im Gesamtumfang von ca. 39 ha herzustellen. Davon sind ca. 8,5 ha öffentliche Grünflächen, die übrigen ca. 30,5 ha dienen als Ausgleichsflächen für die Bebauung.

Die Grün- und Ausgleichsflächen sollen zeitnah zur Entwicklung des Gewerbegebietes hergestellt werden. Beim vorliegenden Projektauftrag für die öffentliche Grünfläche Kiefernhein handelt es sich um die erste Teilmaßnahme, deren Umsetzung in Anbetracht der fortschreitenden Entwicklung des Gebietes vordringlich ist.

Das Grünband des Kiefernhaines ist mit einer Größe von 5,7 ha die zentrale Grünfläche des Baugebietes und schafft eine Gliederung zwischen den klassischen Gewerbeflächen im Süden und den höherwertigen Gewerbe- und Kerngebietsflächen im Norden (vgl. Anlage A, Lageplan). Aus Sicht des Kommunalreferates, das die Vermarktung der Gewerbeflächen betreibt, stellt der Kiefernhain das wesentliche strukturbildende und identitätsstiftende Element im Siedlungsgebiet Freiham Süd dar. Neben seiner Funktion als Bindeglied zwischen den südlichen und nördlichen Baufeldern nimmt der Kiefernhain als eigenständige Zone mit hoher räumlicher Qualität fünf Baufelder auf, die als Standort für innovative Gewerbebranchen dienen sollen. Die zeitnahe Herstellung des Kiefernhains wird laut Kommunalreferat als wesentlicher Faktor für die Vermarktung der fünf eingelagerten Baufelder und der nördlich anschließenden Gewerbeparzellen gesehen.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

Das ca. 150 m breite und 500 m lange öffentliche Grünband des Kiefernhains erhält seine gestalterische Prägung durch streng im Raster zu pflanzende Kiefern, die mit einem geringeren Anteil an Laubbäumen durchmischte werden (vgl. Anlage B, Planungskonzept).

Das gestalterische Leitbild ist bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a konkret festgesetzt:

„Der als öffentliche Grünfläche (...) festgesetzte Bereich Grünband Kiefernhain ist mit 80 % Kiefern und 20 % Eichen im Quadratraster von ca. 11,5 m zu bepflanzen. Der Unterwuchs dieser Fläche ist ohne Verbuschung zu entwickeln und extensiv zu pflegen.“

Um den Kiefernhain ohne später zu entfernende Zwischenpflanzungen zu entwickeln, wird das Quadratraster auf 6 x 7 m reduziert. Zudem wird der Laubbaumanteil auf 35 % erhöht und um mehrere Arten erweitert, um die jahreszeitlichen Veränderungen in der immergrünen Kieferpflanzung deutlich zu machen. Der Charakter des raster-förmig angelegten Kiefernhains bleibt aber erhalten.

Am südlichen Rand des Kiefernhains erstreckt sich eine Abfolge von baumfreien Wiesen- und Platzflächen mit Sitz- und Aufenthaltsangeboten. Die Fuß- und Radwegführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche schafft sowohl eine Verknüpfung zwischen den nördlichen und südlichen Baufeldern als auch eine Verbindung zwischen den östlich gelegenen Ortsteilen von Neuaubing und dem Gut Freiham und den umgebenden Feldern im Westen.

Östlich der Hans-Steinkohl-Straße wird eine Fläche für die Wendeschleife der geplanten Trambahn zur Erschließung des Siedlungsgebietes Freiham Nord vorgehalten. Konzeptionell ist diese in den Kiefernhain integriert.

3. Bauablauf und Termine

Mit der Herstellung der Grünfläche soll im Herbst 2008 begonnen werden, die Fertigstellung ist bis Ende 2009 geplant.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt. Danach ergibt sich für das Projekt eine Kostenobergrenze von 3.390.000 €. Die detaillierte Kostenaufstellung kann dem Bedarfsprogramm und den Projekt-daten, Blatt 5, entnommen werden.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von 5,7 Hektar einem Quadratmeterpreis von ca. 60 € und somit einem mittleren Ausbaustandard vergleichbarer Grünanlagen der Landeshauptstadt München.

Den wesentlichen preisbildenden Faktor bei der Herstellung der Grünfläche stellen die Kiefern dar. Diese werden in Hochstammqualität mit Stammumfang 25 – 30 cm gepflanzt, um möglichst zeitnah die gewünschte Adressbildung für die hochwertigen Gewerbeflächen zu erreichen. Durch die Verwendung von Hochstamm-Kiefern werden darüber hinaus Einsparungen im Unterhalt erzielt, da Kiefern in kleineren Pflanzqualitäten bis zum Boden beastet sind und im Rahmen einer mehrjährigen Entwicklungspflege zum Hochstamm aufgeastet werden müssen.

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). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

5. Finanzierung

Das Baureferat hat das Gesamtprojekt zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen im Gewerbegebiet Freiham mit Projektkosten in Höhe von 9.950.000 € zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2007 - 2011 angemeldet. Im Mehrjahresinvestitionsprogramm ist die Gesamtmaßnahme mit Bau-/ Planungskosten von insgesamt 8.467.000 € in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800 "Alleen und Anlagen", Maßnahmen - Nr. 7925 (Rangfolge - Nr. 029) enthalten. Die einzelnen Bauraten erstrecken sich ab 2007 über den gesamten Planungszeitraum bis 2013 ff. Zudem ist eine Risikoreserve in Höhe von 17,5 % der Projektkosten, das entspricht rd. 1.483.000 € in der Risikoausgleichspauschale beim Unterabschnitt 6000 "Baureferat", Maßnahme - Nr. 7500 eingeplant. Beim vorliegenden Projektauftrag für die öffentliche Grünfläche Kiefernhein mit Projektkosten in Höhe von 3.390.000 € handelt es sich um eine Teilmaßnahme, für die Bau- und Planungskosten mit einem Betrag von 2.880.000 € vorzusehen sind. Die Verteilung der Bauraten ist den beiliegenden Projektdaten auf Seite 7 zu entnehmen. Darüber hinaus ist eine anteilige Risikoreserve in Höhe von 510.000,- € (ca. 17,5 % der Projektkosten) in der Risikoausgleichspauschale (6000.7500) im Planjahr 2010 einzuplanen.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 i. V. m. Ziffer 1 des Kataloges „Baureferat“ der Bezirksausschusssatzung angehört. Der Bezirksausschuss 22 hat der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 19.03.2008 einstimmig zugestimmt (siehe Anlage).

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Reissl, sowie dem Verwaltungs-beirat der Hauptabteilung Gartenbau, Herrn Stadtrat Mühlhaus, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Das Bedarfsprogramm und das Planungskonzept für die Herstellung des Bauteiles 1: Öffentliche Grünfläche Kiefernain - Gewerbegebiet Freiham Süd werden mit einer Projektobergrenze i.H.v. 3.390.000 € genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Hep Monatzeder
3. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

- IV. Abdruck von I. - III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
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 22
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA 2-5
An das Kommunalreferat – KR-GV-S
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An die Stadtwerke München GmbH
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat – T 1 / CS West
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat – G, G 1, G 11, G 13, G 313
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 02
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat/RG 4
I. A.