

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b  
Frankfurter Ring (südlich),  
A 9 Berlin-München (westlich) und  
Domagkstraße (nördlich)**

**Bauhausplatz**

**im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann**

Projektkosten (Kostenobergrenze):  
4.900.000 €

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12936**

Anlage  
Projekthandbuch 2 (PHB 2)

**Beschluss des Bauausschusses vom 04.12.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

Mit Beschluss des Bauausschusses des Stadtrates vom 14.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387) wurde das Baureferat beauftragt, einen 2-phasigen Planungsworkshop mit Teams aus LandschaftsarchitektInnen und KünstlerInnen zur Gestaltung des Bauhausplatzes durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat bekannt zu geben. Auf der Grundlage des Ergebnisses des Planungsworkshops war die Entwurfsplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen.

Für die Neugestaltung des Platzes wurde gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 ein 2-phasiger Planungsworkshop mit Teams aus Landschaftsarchitektur und Kunst durchgeführt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387).

Ziel des Planungsworkshops war es, für den Bauhausplatz eine anspruchsvolle Platzgestaltung zu erhalten, welche den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort gerecht wird. Das Baureferat hat daher am 25.03.2015 eine Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltung in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 12 Schwabing - Freimann durchgeführt. Die dabei geäußerten Anregungen wurden als Grundlage für die Aufgabenstellung des Planungsworkshops übernommen. Die Gestaltungsthemen des Planungsworkshops waren u. a. die Elemente Wasser und Licht sowie eine anspruchsvolle Bodengestaltung.

Das Ergebnis des Planungsworkshops wurde dem Bauausschuss in der Sitzung vom 28.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06347) bekanntgegeben. Der prämierte Siegerentwurf stammt von dem Team Burger und Kühn (Landschaftsarchitekten) / Olaf Metzel (Künstler). Die Idee des Teams war es, den Bauhausplatz mit dem Motiv "Sitzbank" als zentralem Element zu konzipieren. Die Sitzbank wird als Symbol für den öffentlichen und konsumfreien Raum und als Symbol der Aufenthaltsqualität gesehen. Durch Stapelung von Sitzbänken entsteht im zentralen Platzbereich eine turmartige Brunnenskulptur mit integrierter Beleuchtung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06347).

Mit dem Bauhausplatz wird für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ein belebter zentraler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, der zudem eine wesentliche Verbindung zwischen der Tram 23, dem Quartier und dem zentralen Grünzug darstellt.

Das Baureferat hat zwischenzeitlich für den Bauhausplatz die Entwurfsplanung erarbeitet. Die hierzu erarbeiteten Entwurfsplanungsunterlagen sowie das PHB 2 werden hiermit dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

Die Planung des Bauhausplatzes erfolgte in Abstimmung mit dem Grundschulneubau und den angrenzenden privaten Hochbaumaßnahmen. Die zuständigen planungsbeteiligten Dienststellen und der Städtische Beraterkreis für Barrierefreies Planen und Bauen haben der Maßnahme zugestimmt.

## 2. Projektbeschreibung

Die vorgelegte Entwurfsplanung beinhaltet den Neubau des ca. 4.400 m<sup>2</sup> großen Quartiersplatzes "Bauhausplatz" zwischen der Max-Bill-Straße (U-1643) und nördlich der Grundschule.

Im zentralen Platzbereich entsteht ein rechteckiges Plateau mit einer unversiegelten, wassergebundenen Oberfläche, auf der sich zahlreiche Sitzbänke unter einem Dach aus gruppenweise positionierten, geschnittenen Platanen befinden. Eingefasst wird das Plateau mit bis auf das Platzniveau auslaufenden farblich kontrastierenden Natursteinstufen. Durch eine zusätzliche Stapelung von Sitzbänken erwächst im mittleren Plateaubereich eine ca. sieben Meter hohe turmartige Brunnenskulptur.

Vom oberen Bereich der Skulptur fließt Wasser fein, gleich einem Wasservorhang, über zwölf in die gestapelten Bänke integrierte „Wasserlatten“ nach unten in das bodenbündige Brunnenbecken.

Im südlichen Platzbereich, vor der Schule, zwischen der Endhaltestelle der Tram 23 und dem zentralen Grünzug des Quartiers, entsteht eine mit Bäumen bestandene Grünfläche, teilweise eingefasst mit einem Betonelement, das sich zum Sitzen eignet. Die Grünfläche setzt sich südlich des Plateaus in einer Rasenfläche fort. Zur Schule hin schließt sich ein beidseitig nutzbares Sitz- und Liegemöbel aus gefärbtem Beton mit einer vorgelagerten, befestigten Fläche in Asphalt mit Einstreudecke an. Die restlichen, umlaufenden Flächen, welche die wassergebundene zentrale Fläche säumen, werden mit der Münchner Gehwegplatte im Format 35 cm x 35 cm belegt.

Der nördliche Platzbereich in Verlängerung der Max-Bill-Straße wird durch zwei Bäume zoniert und ebenfalls mit Münchner Gehwegplatten im Format 35 cm x 35 cm belegt.

Eine Furt führt über die Gehbahn zur Grundstückszufahrt des Bauquartiers MK 3. Die Furt wird mit 3 cm hohen Bordsteinen markiert und mit Münchner Gehwegplatten ausgeführt.

Zum Schutz des Fuß- und Radverkehrs im Bereich der Furt sowie zum Schutz der städtebaulich bedeutsamen Platzfläche wird das Baureferat zusätzlich feste bzw. für die Feuerwehr herausnehmbare Poller (Metallpfosten) vorsehen. Eine entsprechende Empfehlung des Kreisverwaltungsreferates bzw. der Polizei hierzu liegt vor.

Die notwendige Beleuchtung des Bauhausplatzes erfolgt im zentralen Platzbereich durch in die Sitzbänke integrierte Beleuchtungs„latten“. Darüber hinaus werden die Bänke auf dem Plateau sowie die Bänke der Brunnenskulptur mit Effektleuchten bestückt, die, in Kombination mit den Beleuchtungs„latten“, unterschiedliche Tag- und Nachtansichten schaffen. Im nördlichen und südlichen Platzbereich sind Mastleuchten ("Hochleite"), wie auch im zentralen Grünzug, vorgesehen.

Innerhalb des für den Bauhausplatz im Bebauungsplan festgesetzten Fußgängerbereichs sind heute keine Bäume vorhanden. Mit der vorliegenden Gestaltung werden im Bereich der wassergebundenen Fläche 20 geschnittene Platanen sowie südlich und nördlich davon insgesamt 7 weitere Bäume neu gepflanzt.

### 3. Bauablauf und Termine

Da die Hochbauten im Umgriff des Bebauungsplans größtenteils bereits fertiggestellt, teilweise auch schon bezogen sind und die Grundschule im September 2017 eröffnet wurde, soll die Durchführung der Baumaßnahmen mit Beginn der Bausaison 2019 erfolgen. Die Bauzeit für die Platzfläche wird voraussichtlich ein Jahr betragen.

Das Baureferat schlägt vor, die Ausführungsgenehmigung für den Bauhausplatz aufgrund der engen Terminsetzung verwaltungsintern herbeizuführen.

Voraussetzung dafür ist, dass die Kostenobergrenze in Höhe von 4.900.000 € nicht überschritten wird.

#### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung entsprechend dem Wettbewerb die Kostenberechnung erstellt. Danach ergeben sich für die Maßnahme insgesamt Kosten in Höhe von 4.900.000 €.

Kostenberechnung	4.455.000 €
Risikoreserve 10 %	445.000 €
<hr/>	
Projektkosten	4.900.000 €

Die Kosten für die Platzfläche setzen sich wie folgt zusammen:

Platzfläche mit Begrünung	3.020.000 €
Bänke mit Beleuchtung	480.000 €
Brunnenskulptur und Brunnentechnik	1.400.000 €
<b>Kosten gesamt</b>	<b>4.900.000 €</b>

Darin enthalten ist die Risikoreserve in Höhe von 445.000 €. Die Kostenreserve ist nach fachlicher Beurteilung ausreichend.

Die Kosten für die Oberflächenbefestigung belaufen sich auf ca. 307 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu einigen in der Vergangenheit hergestellten Plätzen, wie z. B. Stadtplatz Ackermannbogen (377 €/m<sup>2</sup>) oder Am Harras (324 €/m<sup>2</sup>), liegen die aktuellen Kosten auf ähnlichem Niveau. Der Anspruch aus Wettbewerb und Bürgerschaft, einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität als Entree und Mittelpunkt für das neue Quartier zu schaffen, führt jedoch zu zusätzlichen Ausstattungskosten.

Für die Baukosten der Brunnenskulptur und des Bank- und Lichtkonzeptes für den Platz liegen keine Vergleichswerte aus ausgeführten Projekten vor. Hierbei handelt es sich um Objekte eines künstlerischen Entwurfes, die nicht mit anderen vergleichbar sind.

Der Bauausschuss hat als Senat über die Genehmigung des Projektes Bauhausplatz mit der Kostenobergrenze von 4.900.000 € zu entscheiden.

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 anliegenden Termin- und Mittelbedarfsplan nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten erhöhen sich um jährlich 83.700 €.

## 5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf für den Bauhausplatz beträgt 4.900.000 €.

Im Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03387) wurde vorgeschlagen, die aus den Maßnahmen für die öffentliche Infrastruktur des Baugebietes zur Verfügung stehenden Kunst-am-Bau-Mittel zu bündeln und für eine besondere Gestaltung des Bauhausplatzes, in seiner Funktion als zentrales Quartierszentrum, Entree zur zentralen Parkanlage und Schulvorplatz, zu verwenden. So stehen im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022 in der Investitionsliste 1, Rangfolge Nr. 25 unter der Maßnahme-Nr. 6300.8800 „Funkkaserne (ehem.) Domagkstraße, BpINr. 1943 b“ für den Bau der Straßen 150.000 €, der Schule 150.000 €, der Lärmschutzwand an der Domagkstraße und A 9 25.000 € sowie des Zentralen Parks 50.000 € - insgesamt 375.000 € für Kunst am Bau zur Verfügung.

Eine weitere Teilfinanzierung der Kosten i. H. v. 670.000 € kann ebenfalls aus der oben genannten Maßnahme sichergestellt werden.

Die Restfinanzierung i. H. v. 3.855.000 € erfolgt aus der beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelten „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne (SEM)“. Aufgrund der positiven Entwicklung bei der Vermarktung der Grundstücke im Entwicklungsgebiet stehen hier ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Das Projekt ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022 derzeit nicht enthalten. Daher wird das Baureferat die Maßnahme und die hieraus resultierenden Anpassungen zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022, Investitionsliste 1, wie folgt anmelden:

**MIP alt:**

nicht vorhanden

**MIP neu:**

„Bauhausplatz“

IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.1810, Rangfolge-Nr. 78

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Restfinanzierung 2024 ff.
	950	4.455	0	4.455	200	845	3.410				
B	Summe	4.455	0	4.455	200	845	3.410	0	0	0	0
G	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St.A.</b>		<b>4.455</b>	<b>0</b>	<b>4.455</b>	<b>200</b>	<b>845</b>	<b>3.410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
nachrichtlich Risikoreserve		<b>445</b>						<b>445</b>			

Die Risikoreserve i. H. v. 445.000 € wird der Risikoausgleichspauschale (Maßnahme-Nr. 6000.7500) zugeführt.

**MIP alt:**

„Funktaserne (ehem.), Domagkstraße, BebPl. 1943b (Entwicklungsmaßnahme)“

IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.8800, Rangfolge-Nr. 25

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Restfinanzierung 2024 ff.
	950	11.612	5.822	5.790	1.700	1.100	800	980	1.210		
B	Summe	11.612	5.822	5.790	1.700	1.100	800	980	1.210	0	0
G	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St.A.</b>		<b>11.612</b>	<b>5.822</b>	<b>5.790</b>	<b>1.700</b>	<b>1.100</b>	<b>800</b>	<b>980</b>	<b>1.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:**

„Funktaserne (ehem.), Domagkstraße, BebPl. 1943b (Entwicklungsmaßnahme)“  
IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.8800, Rangfolge-Nr. 25

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Restfinanzierung 2024 ff.
	950	10.567	5.822	4.745	1.500	255	800	980	1.210		
<b>B</b>	Summe	10.567	5.822	4.745	1.500	255	800	980	1.210	0	0
<b>G</b>	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Z</b>	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St.A.</b>		<b>10.567</b>	<b>5.822</b>	<b>4.745</b>	<b>1.500</b>	<b>255</b>	<b>800</b>	<b>980</b>	<b>1.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die in 2018 für die Maßnahme erforderlichen Mittel i. H. v. ca. 200.000 € wurden aus der Finanzposition 6300.950.8800.5 „Funktaserne (ehem.), Domagkstraße, BpINr. 1943 b“ vorfinanziert.

Die in 2019 erforderlichen Mittel i. H. v. 845.000 € werden rechtzeitig im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens von der Finanzposition 6300.950.8800.5 „Funktaserne (ehem.), Domagkstraße, BpINr. 1943 b“ auf die Finanzposition 6300.950.1810 „Bauhausplatz“ umgeschichtet.  
Somit entstehen keine unterjährigen Budgetausweitungen.

Das Baureferat wird für die Finanzposition 6300.950.1810 „Bauhausplatz“ die ab dem Jahr 2020 erforderlichen Mittel rechtzeitig im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. anmelden.

Die Maßnahme ist nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) nicht förderfähig. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht Beitragsfähigkeit. Die Baumaßnahme ist grundsätzlich erschließungsbeitragsfähig.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

#### 6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschusssatzung besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann wurde zu den oben genannten Projektplanungen gehört und hat diesen am 17.07.2018 zugestimmt.

Der Bezirksausschuss 12 hat Abdrucke dieser Vorlage zur Kenntnis erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Aufgrund des verwaltungsinternen Abstimmungsverfahrens war eine frühere Zuleitung der Vorlage nicht möglich.

Eine Behandlung der Angelegenheit in der heutigen Sitzung des Bauausschusses ist erforderlich, weil, wie unter Ziffer 5 ausgeführt wurde, die Maßnahme hauptsächlich aus Mitteln der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne“ finanziert wird. Für die Finanzierung ist gemäß dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erforderlich, dass zum Stichtag 24.05.2019 zwingend die Struktur des Platzes erkennbar sein muss und bereits größere Zahlungen erfolgt sein müssen.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Maßnahme Bauhausplatz mit Projektkosten in Höhe von 4.900.000 € wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausführung für den Bauhausplatz vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die unter Ziffer 5. Finanzierung im Vortrag dargestellten Anpassungen zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022, Investitionsliste 1, anzumelden.
4. Das Baureferat wird beauftragt, rechtzeitig im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2019 die in 2019 benötigten Mittel i. H. v. 845.000 € von der Finanzposition 6300.950.8800.5 „Funkkaserne (ehem.), Domagkstraße, BplNr. 1943 b“ auf die Finanzposition 6300.950.1810 „Bauhausplatz“ umzuschichten.
5. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 6300.950.1810 „Bauhausplatz“ ab dem Jahr 2020 erforderlichen Mittel rechtzeitig im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. anzumelden.
6. 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

an die Stadtkämmerei - II/21, II/12

zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat – RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

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

An den Bezirksausschuss 12

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Städtischen Beraterkreis für Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - G, GS, G 1, H, H 1, J, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - T 0, T 1, T 1/S, T 2, T 3, T Z, T Z/K

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - T 1/VI-Ost

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I. A.