

Bezahlbar wohnen durch effiziente Stadtentwicklung

Projektsteuerung in der Bauleitplanung und Bürgerbeteiligungsprozesse

Leitender Baudirektor Andreas Uhmann
Abteilungsleiter Landeshauptstadt München



Projektsteuerung

Anlass

Ende 2013

März 2016

2017

Mai 2017

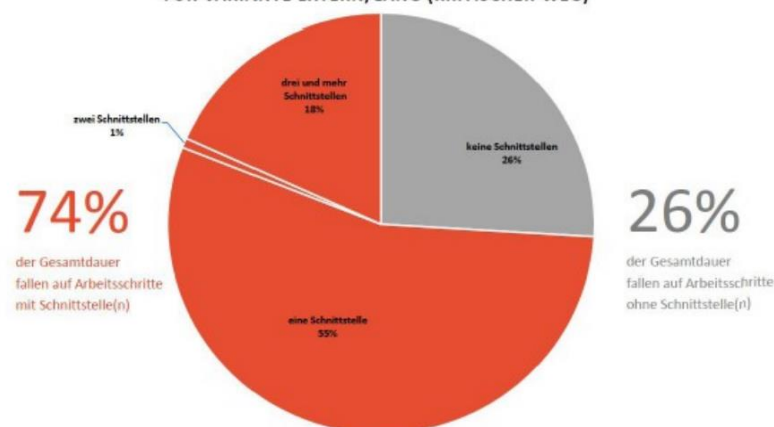
Untersuchung zur
Optimierung der
BPlanVerfahren

Stadtratsbeschluss:
Beauftragung
externe
Projektsteuerung

Auftragsvergabe
an Drees & Sommer

Arbeitsaufnahme
Drees & Sommer

ANTEIL NACH DAUER UND SCHNITTSTELLENANZAHL
FÜR VARIANTE EXTERN/LANG (KRITISCHER WEG)

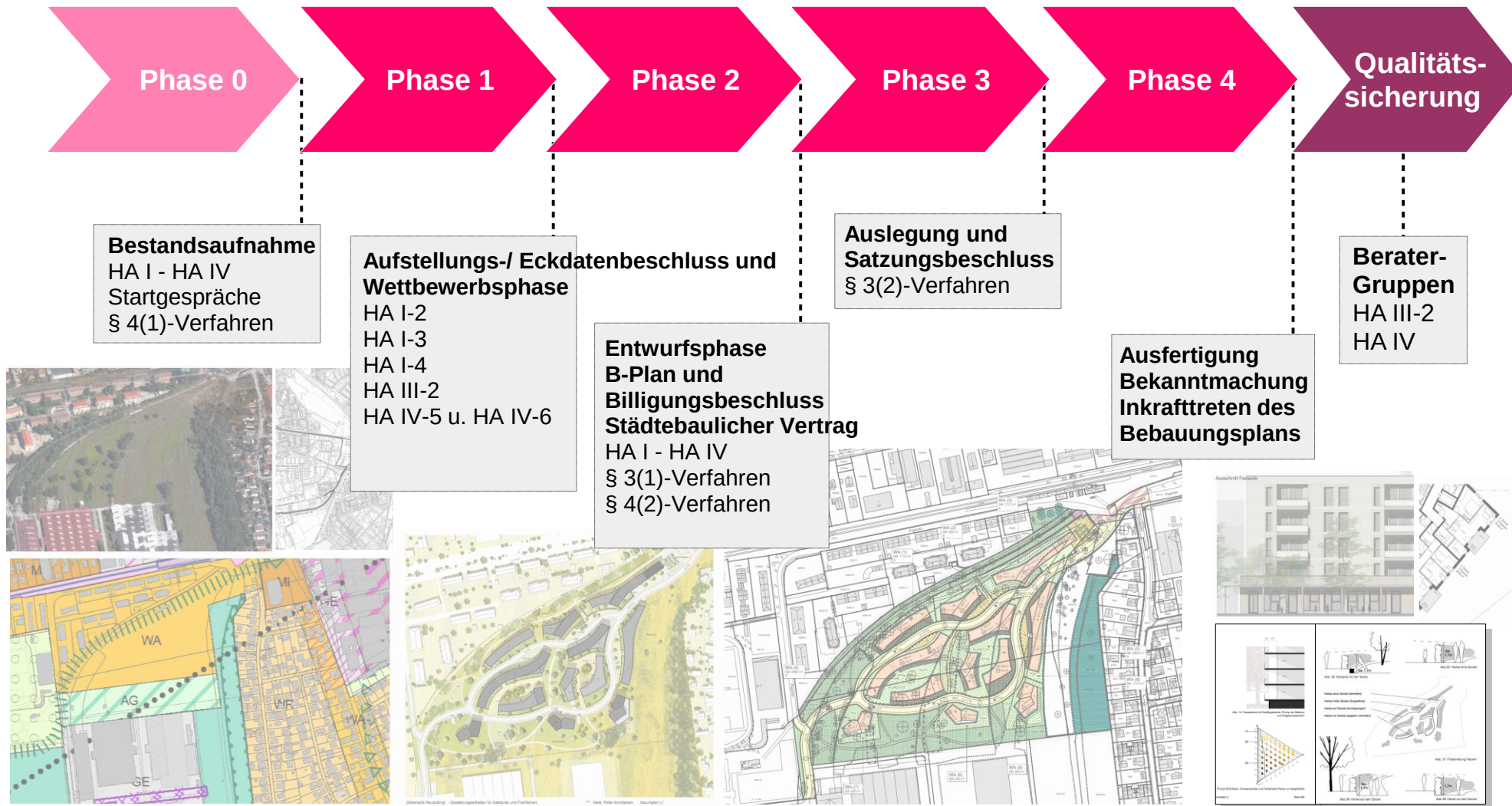




Projektsteuerung

Schnittstellen intern

Bebauungsplanverfahren



Schnittstellen extern | KR – Plan HA II

Umsetzung der Ergebnisse des Nahtstellenworkshops hier: Arbeitsgruppe 4 "Operativer Informationsaustausch"

1.) Vereinbarte Maßnahmen:

- standardmäßige Durchführung von Projektstartgesprächen
- standardmäßige Durchführung von stadinternen Vertragsvorbesprechungen
- Verständigung auf gemeinsame Projektterminpläne

2.) Entwurf eines Umsetzungskonzepts:¹

a) Projektstartgespräch - Planung -

Zeitpunkt: in „Phase 0“; (-) bei Nichtbetroffenheit KR, dann jedoch Info hierüber durch PLAN-HA II im Bebauungsplan-Jour-Fixe

Inhalt: - kurze Vorstellung des Konzepts zu Planungszielen/-inhalte
- ggf. Betroffenheit von städtischen Grundstücken
- Verständigung auf gemeinsamen Projektterminplan

Teilnehmer*innen: Vertreter*innen aus PLAN-HA II, KR-RV (bei Betroffenheit städtischer Grundstücke ggf. auch KR-IS), RBS-ZIM, bei Bedarf aus weiteren Referaten



b) Projektstartgespräch - Grundvereinbarung (GV) -

Zeitpunkt: Beginn des 4I-Verfahrens bzw. Beginn der Ersatzunterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder – alternativ – 9-12 Monate vor Beginn des 4II-Verfahrens

Inhalt: - Vorstellung des aktuellen BPlan-Entwurfs durch jeweiligen Planer
- Klärung der Bewertungsaufträge
- Klärung sonstiger für die GV zu berücksichtigender Punkte
- Klärung erforderlicher Grundstücksregelungen
- ggf. Fortschreibung/Anpassung des Projektterminplans

Voraussetzung: Ermittlung aller für die Bewertung erforderlichen Daten von anderen Fachreferaten erforderlich nur soweit sie zum Zeitpunkt des Projektstartgesprächs durch PLAN-HA II

Teilnehmer*innen: Vertreter*innen aus PLAN-HA II, ggf. PLAN-HA III, KR-RV, Bau-VVEZ, RBS-ZIM, BewA, bei Bedarf GSM und KR-IS



c) Stadinterne Vorbesprechung des ersten Vertragsentwurfs der GV

Zeitpunkt: ca. 2-3 Monate vor Beginn des 4II-Verfahrens

Inhalt: erster Vertragsentwurf GV

Voraussetzung: Übermittlung des Entwurfs ca. 3-4 Wochen vorher

Teilnehmer*innen: Vertreter*innen aus PLAN-HA II, KR-RV (bei Stadt als Planungsbegünstigter auch KR-IS), Bau-VVEZ, bei Bedarf auch aus weiteren Referaten

SoBo Wiki

AG Grundstücksverträge

AG Entwicklung von Grundstücken

AG SoBoN Handbuch

AG Operativer Informationsaustausch

AG Städtische Projektentwicklung

AG Projektentwicklung

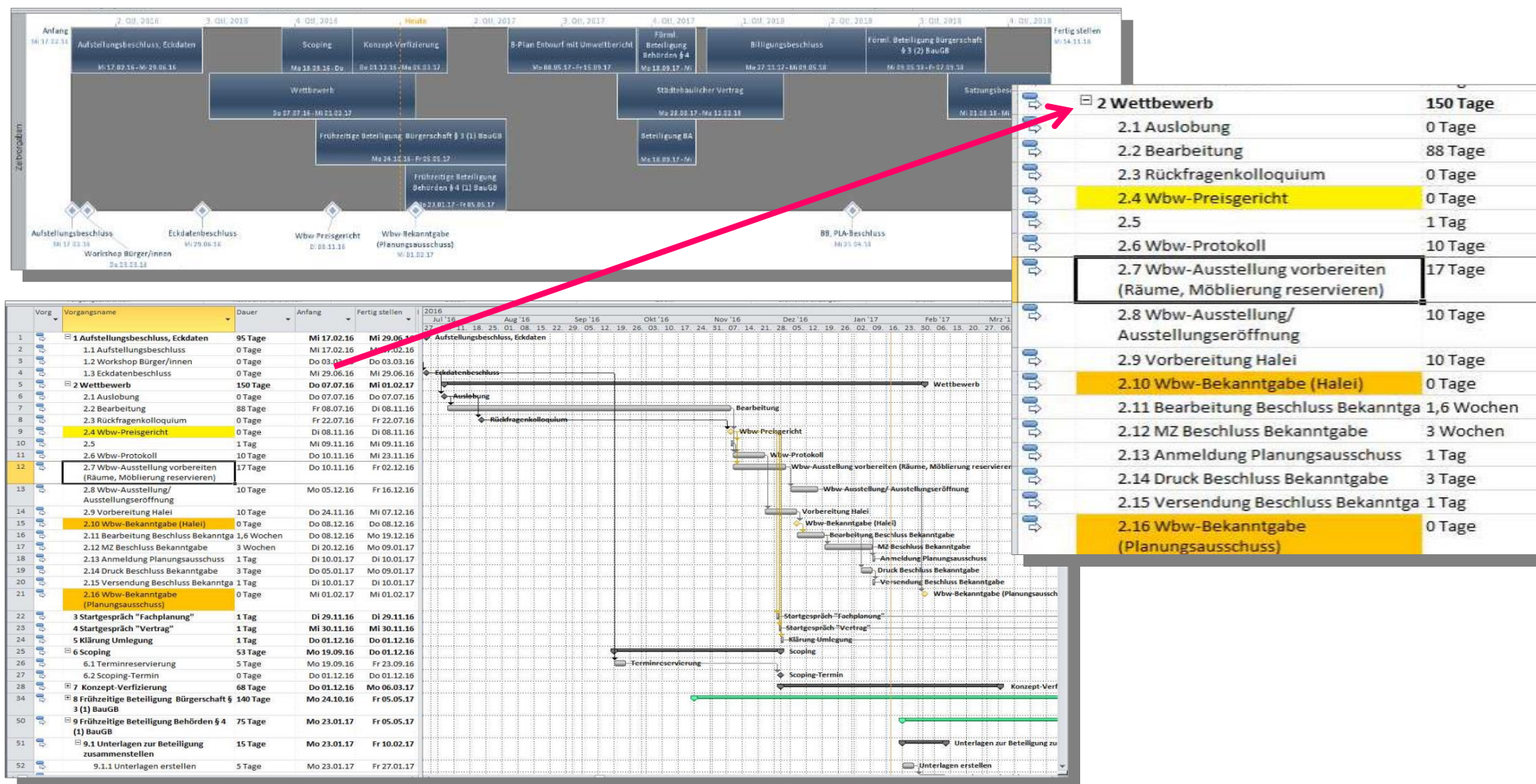


Projektsteuerung

Pilotgruppe MS Project: Musterterminplan

Pilotphase 1 abgeschlossen: „Baukasten“ der Arbeitsschritte, Anwendung an laufenden Projekten

Pilotphase 2 läuft: Implementierung der Prozesse anderer Referate



Projektsteuerung

Projekthandbuch Fortbildung Verzeichnis der Verfahrensschritte und Schnittstellen im Bebauungsplanverfahren

Landeshauptstadt München – Bebauungsplan-Prozess HALL 1/2016



Plausible Darstellungen im Maßstab 1:5000 lösen viele Probleme der Bauleitplanung
Walden 11/94

Projekthandbuch

Vorgangs- und Arbeitsschritte zum Standard – Bebauungsplanverfahren

Stand 1/2016

Landeshauptstadt München – Bebauungsplan-Prozess: Erstellung Arbeitsblätter für Vorgangsschritte und Arbeitsschritte Ist-Stand

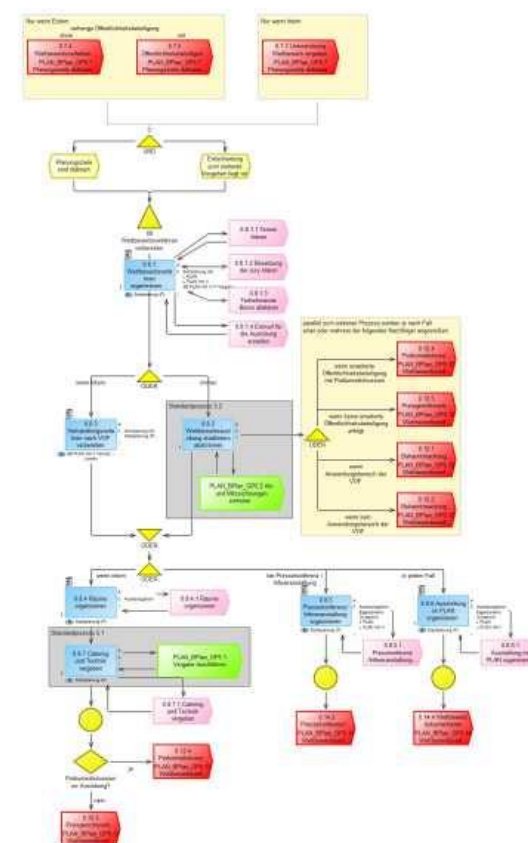
0.8 Wettbewerbsverfahren vorbereiten

[Überblick alle Phasen](#) [Überblick aktuelle Phase](#) [Überblick Verfahrensschritt](#) [Info Arbeitsblatt](#)

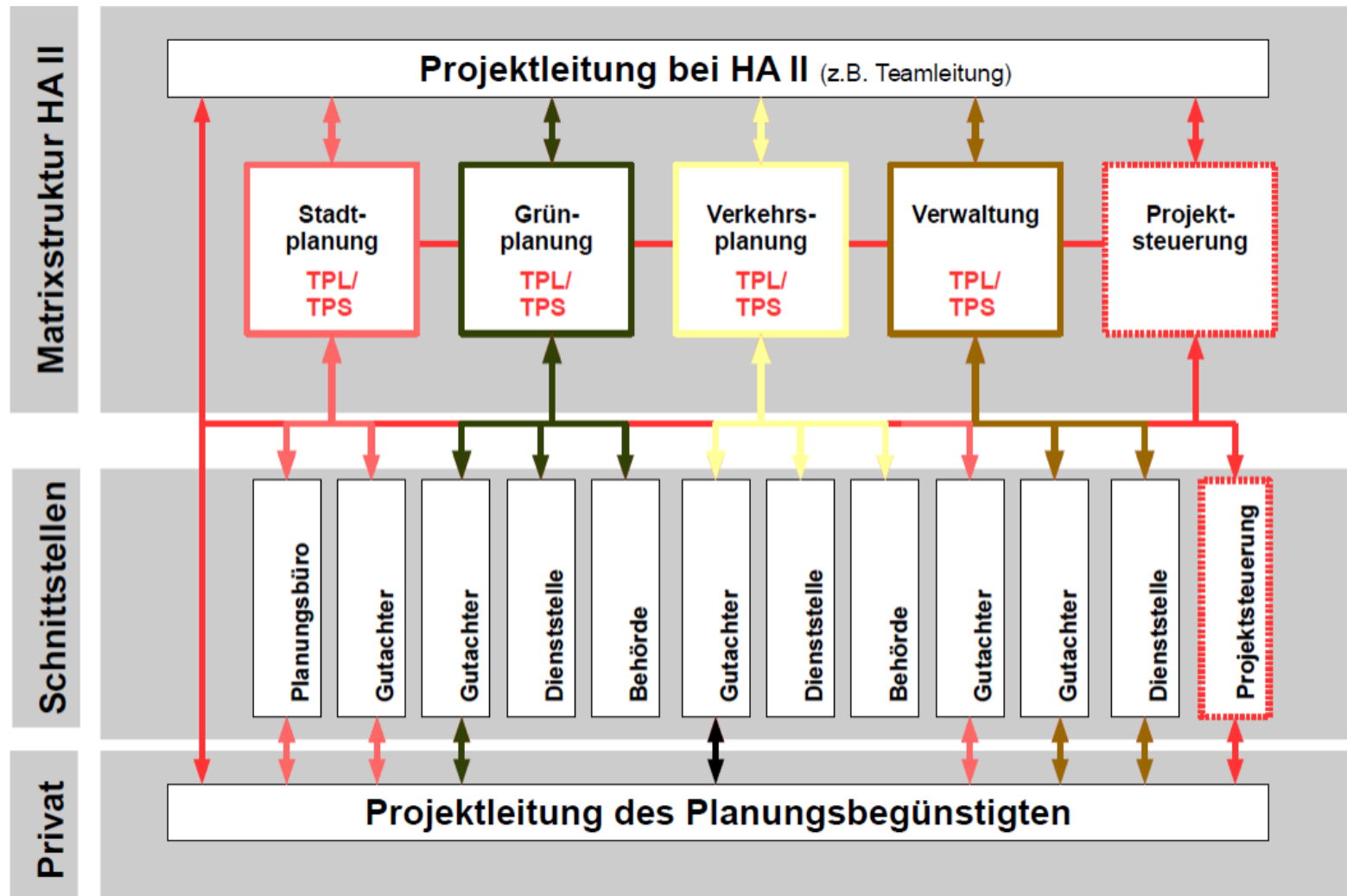
Nur wenn intern:
Nur wenn Realisierungswettbewerb nach VOF vorgesehen

0.8.3 Verhandlungsverfahren nach VOF vorbereiten

Vorgänger (Arbeitsschritt)	0.8.1 Wettbewerbsverfahren organisieren, Auslobungsentwurf erarbeiten
Durchführungsverantwortung	Verwaltung/Juristin
Beteiligte	Stadtplanung (P) Grünplanung (G)
Input	Planungsziele gewünschte Leistungen (Bebauungsplanvorentwurf, Masterplan, Gestaltungsleitfaden, Regelwerk?)
Aufgaben / Tätigkeiten / Leistungen (Kurzbeschreibung)	Relevanzprüfung: Arbeitsschritt ist nur dann erforderlich, wenn ein Realisierungswettbewerb nach VOF vorgesehen ist (bei einem Ideenwettbewerb finden im Anschluss an den Wettbewerb mangels Auftragserteilung keine Verhandlungen mehr statt): - Erstellung der Leistungsbeschreibung für Auftrag - Mitzeichnung der Projektgenehmigung gemäß Standardprozess 5.2 - Erstellung Aufforderungsschreiben nach § 11 VOF und Zusammenstellung der Vergabe- und Vertragsunterlagen (Musterunterlagen) - Festlegung Zuschlagskriterien und deren Gewichtung (soweit nicht bereits in Bekanntmachung festgelegt) - Erstellen Wertungsmatrix/Auswertungstabelle
Output	Zusammengestellte Unterlagen für Verhandlungsverfahren im Anschluss an den Wettbewerb
Schnittstellen	Keine
Dauer des Arbeitsschritts	Min. 1 M. Max. 3 M. Regel 2 M.
Berücksichtigung Termine / Fristen	Fertigstellung der Unterlagen möglichst bis zum Arbeitsschritt 0.12.10 Preisgerichtssitzung durchführen oder (ggf.) 0.12.13.2 Phase Preisgerichtssitzung durchführen
Nachfolger (Arbeitsschritt)	0.8.4 Räume organisieren



Planungsverfahren mit privatem Planungsbegünstigten



Leistungsbausteine der Beauftragung

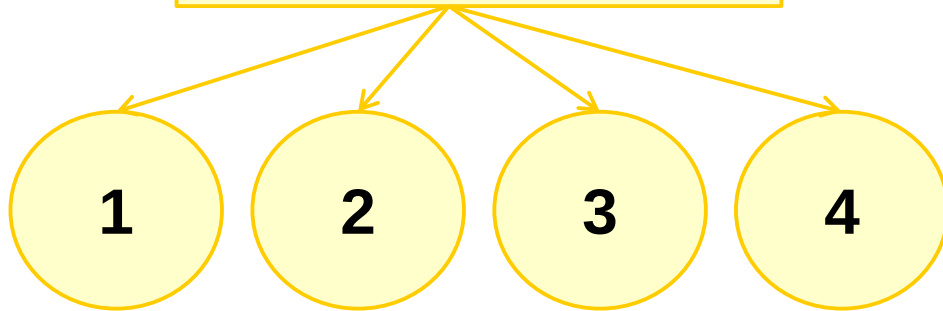
Projektsteuerung

Evaluation

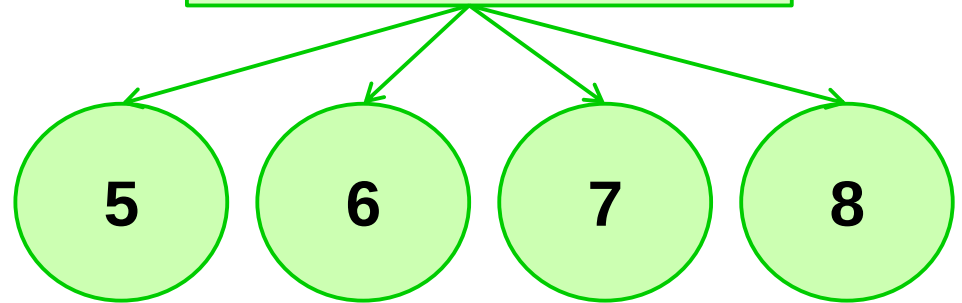
Fortbildungskonzept

I

**Projektsteuerung
durch
Drees & Sommer**



**Projektsteuerung
parallel intern**

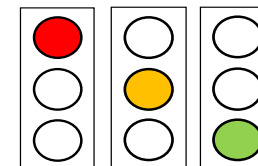




Entwicklung Zschokke-/Westendstraße, München

Projekt-Status-Bericht – 1.Quartal 2018

Stand: 28.03.2017



Wichtige Kenndaten des Projekts (Stand 09/2017)

Lage im Stadtgebiet	Westlich der Innenstadt im Stadtbezirk 25 Laim, westlich der U-Bahnstation „Westendstraße“
Planungsumgriff gesamt	ca. 10,7 ha (ca. 107.621 m ²)
Eigentümer	Stadtwerke München GmbH (SWM), Landeshauptstadt München (LHM), Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm)
Geschossfläche (gesamt)	noch keine Zahlen vorhanden
Zahl der Wohneinheiten	ca. 1.100
Geplante soziale Infrastruktur	Kindertageseinrichtungen (KiTa) Grundschule (inkl. Sporthalle) Alten-Service Zentrum (ASZ) Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche Kindertageszentrum (KiZ)
Größe der öffentlichen Grün- und Freiflächen	ca. 20.000 m ²
Sonstiges	Umlegungsverfahren erforderlich



Landeshauptstadt München (LHM)		Stadtwerke München (SWM)	Eisenbahngenos- schaft (ebm)	Fachplaner Gutachter	Fachplaner Gutachter
Projektleitung	Stellv. Projektleitung	Projektsteuerung	Projektleitung	Projektleitung	Projektleitung
Frau Julia Biller	Frau Monika Feist	Herr Matthias Dammann	Frau Petra Faßl	Herr Klaus Schaffarczik	N.N.
Arbeitskreise		Projektmitarbeiter	Projektmitarbeiter	Projektmitarbeiter	Projektmitarbeiter
Bebauungs- plan	Frau Julia Biller (HA II/23P), Frau Monika Feist (HA II/23P), Frau Barbara Meggersee (HA II/23V), Frau Agnes Buertesch (HA II/52), Frau Katharina Mayser (HA I/32)		Frau Angelika Riemensberger	Herr Roland Schardt	N.N.
Soziale Infrastruktur	Frau Gisela Inzinger (RBS-ZIM N), Herr Christian Barnikel (RBS-KBS-FB3), Frau Eva-Maria Huber (SozRef S-I-AP), Frau Dr. Ruth Mächler (PLAN HAI/21), Frau Tatjana Wetter (SozRef S-II-KJF/JA), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
Technische Infrastruktur	Herr Rolf Annecke (RGU-UVO12), Frau Margot Fürst (RGU-UVO14), Frau Birgit Gessner (PLAN HA I-4), Herr Stefan Schmidt (AWM), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
Verkehrs- anlagen	Frau Katherina Mayser (PLAN HA I/32-1K), Herr Gerd Reiß (PLAN HA I/32-1), Herr Dr. Stefan Klug (PLAN-HA I/31-1), Herr Eric Gilgore (SWM / MVG), Herr Ernst Sommer (KVR-III-111), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
SoBoN und Umlegung	Herr Gerhard Meyer (KR-GSM-BO-SU), Herr Christoph Springer (KR-GSM-BO-SU), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
Wohnen	Herr Georg Reisner (PLAN HA III-1), Herr Ulrich Benz (PLAN HA III-21), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
Öffentlichkeits- arbeit	Frau Petra Frenzl (PLAN HA II-14), inkl. aller Beteiligten des Arbeitskreises Bebauungsplan				
				Fachplaner Gutachter	Fachplaner Gutachter
			Projektleitung	Projektleitung	Projektleitung
			N.N.	N.N.	N.N.
			Projektmitarbeiter	Projektmitarbeiter	Projektmitarbeiter
			N.N.	N.N.	N.N.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 - Zschokke-/Westendstraße, München

Aufgabenübersicht / Liste offener Punkte (LoP)

Stand: 27.04.2018

Organisation
Wettbewerb
Bebauungsplan
Freianlagen
Infrastruktur
Städtebaulicher Vertrag / SoBoN

o = offen / in Bearbeitung
E = Entscheidung
a = abgeschlossen

PLAN - Referat für Stadtpl. und Bauordnung
D&S = Drees & Sommer
RTP = Rahmenterminplan
EP = Ergebnisprotokoll

■ = Terminziel überschritten
■ = Terminziel wird innerhalb der laufenden Woche erreicht
■ = Terminziel wird innerhalb der kommenden Woche erreicht
■ = Aufgabe abgeschlossen

Nr.	Teilbereich	Thema	Status	Aufgabenbeschreibung	Quelle / Grundlage	Verantwortlich / Ansprechpartner	Terminziel	Neues Terminziel	Status / Ergebnis / Bemerkungen
8	Bebauungsplan	Beauftragung Büros für Erstellung Gutachten und Fachplanungen	o	Ausschreibung und Vergabe der Aufträge für die Erstellung der Gutachten und weiteren Fachplanungen	gemäß 1.PL-JF am 11.07.2017	SWM, Frau Faßl	18.05.2018	--	08.12.2017: Gemäß Auskunft SWM erfolgt zunächst Beauftragung folgender Gutachten: Verkehrsgutachten, Artenschutzgutachten, Schallgutachten (bereits erfolgt), Bebauungsplan (bereits erfolgt) 18.01.2018: Gemäß Auskunft SWM Beauftragung verkehrstechnische Untersuchung, Artenschutzuntersuchung und Schallgutachten erfolgt, weitere Beauftragungen (Mobilitätskonzept etc.) bis Ende Februar 2018 geplant 22.02.2018: Mobilitätskonzept wird durch SWM und Büro Angelsberger erarbeitet. Weiterhin noch ausstehende / nicht beauftragte Gutachten: Untersuchung Stadtbildverträglichkeit, Windkomfortuntersuchung, Höhenprüfung, Baumbestandsaufnahme, Altlasten und Kampfmittel
44	Bebauungsplan	Kostentragung Alten-Service-Zentrum	o	Klärung des Sachverhalts der kostenneutralen Übergabe des Alten-Service-Zentrums vom Kommunalreferat an das Sozialreferat, inkl. Abstimmung der Zuständigkeiten und des Ablaufs	gemäß EP 5, PL-JF am 11.10.2017	PLAN, Frau Feist	29.06.2018	--	21.12.2017: Bezirksausschuss sucht einen andern Standort für das ASZ, daher ggf. Projektgebiet nicht mehr relevant, Abstimmungen zwischen KR/SOZ und PLAN notwendig 22.02.2018: Standort ggf. nicht mehr relevant, weitere Untersuchungen des SOZ sind abzuwarten, Sachstand nachhaken
53	Bebauungsplan	Raumprogramm offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche	o	Überarbeitung Raumprogramm offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche	gemäß EP AK-Sitzung am 25.10.2017	SOZ, Frau Alt	27.04.2018	--	22.02.2018: Raumprogramm gemäß E-Mail Frau Alt vom 25.01.2018 noch in der Bearbeitung. Raumprogramm wird nach Überarbeitung an PLAN verteilt
54	Bebauungsplan	Bedarfsbeschluss offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche	o	Aktualisierung Bedarfsbeschluss offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche	gemäß EP AK-Sitzung am 25.10.2017	SOZ, Frau Alt	27.04.2018	--	22.02.2018: Bedarfsbeschluss gemäß E-Mail Frau Alt vom 25.01.2018 noch in Bearbeitung. Bedarfsbeschluss soll in 2.Halbjahr 2018 erfolgen
59	Bebauungsplan	Vorbereitung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	o	Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Ort, Termine, Bekanntmachung etc.)	D&S intern	PLAN, Frau Feist	31.08.2018	--	22.02.2018: Auf Grund Verschiebung frühzeitige Beteiligung ist neues Terminziel zu definieren 28.02.2018: Neues Terminziel definiert
68	Bebauungsplan	Gespräch mit Interessensvertretung der Genossenschaften	o	Vorbereitung des Gesprächs mit Herrn Schimmel als Vertreter der Genossenschaften (Termin muss vor Erörterungstermin stattfinden)	gemäß EP PL-JF am 22.11.2018	D&S, Herr Dammann	09.05.2018	--	08.12.2018: Klärung Teilnehmer, Termin und Tagesordnungspunkte notwendig 22.02.2018: Sachstand offen, Abstimmung im PL-JF am 28.02.2018, Klärung neues Terminziel und Verantwortlichkeit notwendig 12.04.2018: Neues Terminziel definiert, Rückmeldung SWM und KR zum Vorschlag Workshopverfahren mit Genossenschaften notwendig (siehe auch Punkt 126)
74	Bebauungsplan	Fertigstellungszahlen der Wohneinheiten	o	Detailliertere Ermittlung und Überprüfung der Fertigstellungszahlen der Wohneinheiten als Grundlage für Ermittlung des sozialen Bedarfs (Kitas)	gemäß EP AK-Sitzung am 25.10.2017	PLAN, Frau Vorläufer	30.05.2018	--	
86	Bebauungsplan	Verwaltungsstandort Zschokkestraße	o	Herbeiführen einer Entscheidung zum Verwaltungsstandort Zschokkestraße ja/nein, inkl. Abstimmung Vorgehen und Zuständigkeiten	gemäß E-Mail Fr. Biller vom 19.12.2017	PLAN, Frau Biller	17.04.2018	--	22.02.2018: Standortprüfung in der Bearbeitung, Standort Zschokkestraße wird nachrangig betrachtet, Startgespräch zur Standortprüfung hat stattgefunden, nachhaken aktueller Sachstand 26.04.2018: Kick-Off-Veranstaltung zur Machbarkeitsstudie hat am 17.04.2017 stattgefunden. Rückmeldung im PL-JF steht noch aus.

Projektsteuerung

Entwicklung Zschokke-, Westendstraße, München

Projekt-Status-Bericht - Gesamtübersicht

Status

- Fachgutachten (Verkehr, Schall, Mobilität und Natur- und Artenschutz) in der Bearbeitung im Hinblick auf das § 4(1)-Verfahren
- Enge Abstimmungen mit dem RBS (und BAU) hinsichtlich Planung Grundschule und Kindertageseinrichtungen
- Plausibilitätsprüfung der Grundschule durch RBS und BAU in Bearbeitung (Ausschreibung Machbarkeitsstudie Grundschule erfolgt, Abschluss Machbarkeitsstudie bis Ende 2018)
- Vorentwurf des B-Plans in der Bearbeitung und Abstimmung
- Detailuntersuchungen durch Büro Laux in Vorbereitung (Plausibilisierung Geschossflächen, Fortschreibung Hochhauskonzeption, Standorte KiTas)

keine Bewertung möglich



Kosten



Termine



Qualitäten

Abstimmungs- und Entscheidungsbedarf

- Durchsprache Themensammlung (Checkliste) mit SWM, KR und bgsm
- Fortschreibung Vorentwurf B-Plan, Abstimmung und Freigabe Vorentwurf durch PLAN für § 4(1)-Verfahren
- Beauftragung KR mit SoBoN-Berechnung (Basis: durch PLAN freigegebener Vorentwurf des B-Plans)
- Erstellung Bewertungsgutachten durch KR-BewA (nach Beauftragung durch KR-GSM)
- Fertigstellung erster Entwurf der Fachgutachten für § 4(1)-Verfahren (insbesondere Verkehr, Natur- und Artenschutz, Schall, Mobilität)
- Vorbereitung und Durchführung des § 4(1)-Verfahrens
- Fortschreibung des Projektorganisationshandbuchs
- Einrichten des Projektdatenraums in ALFRESCO

Nächste Meilensteine

	Apr	Mai	Jun
□ Überarbeitung B-Planentwurf bis	▲ 03.04.		
□ Abstimmung B-Planentwurf	▲ 04.04.		
□ Freigabe B-Planentwurf für § 4(1)-Verfahren	▲ Mitte April		
□ Auftrag SoBoN-Berechnung an KR	▲ Mitte April		
□ Durchführung § 4(1)-Verfahren		▲ Mai	

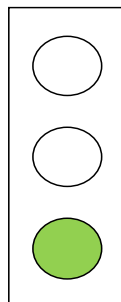
Chancen & Risiken

- Fertigstellung und Freigabe Vorentwurf Bebauungsplan (und erster Entwurf der Fachgutachten, insbesondere Verkehrsgutachten) bis Mitte April 2018 notwendig für Durchführung § 4(1)-Verfahren im Mai 2018 und Beginn SoBoN-Berechnung durch KR
- Derzeit keine Risiken vorhanden
- Derzeit keine Chancen bekannt



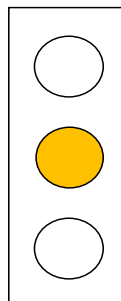
Entwicklung Zschokke-, Westendstraße, München

Projekt-Status-Bericht - Erläuterung der Ampel-Bewertungen



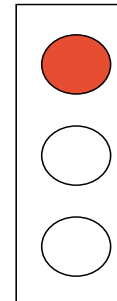
Zielerreichung gegeben

Kosten, Termine und Qualitäten
entsprechen der Planung



Maßnahmen zur Zielerreichung erforderlich

Kosten, Termine und Qualitäten weichen negativ
von der Planung ab. Steuerungsmaßnahmen müssen
ergriffen werden um die Ziele innerhalb des
Projektrahmens zu erreichen.



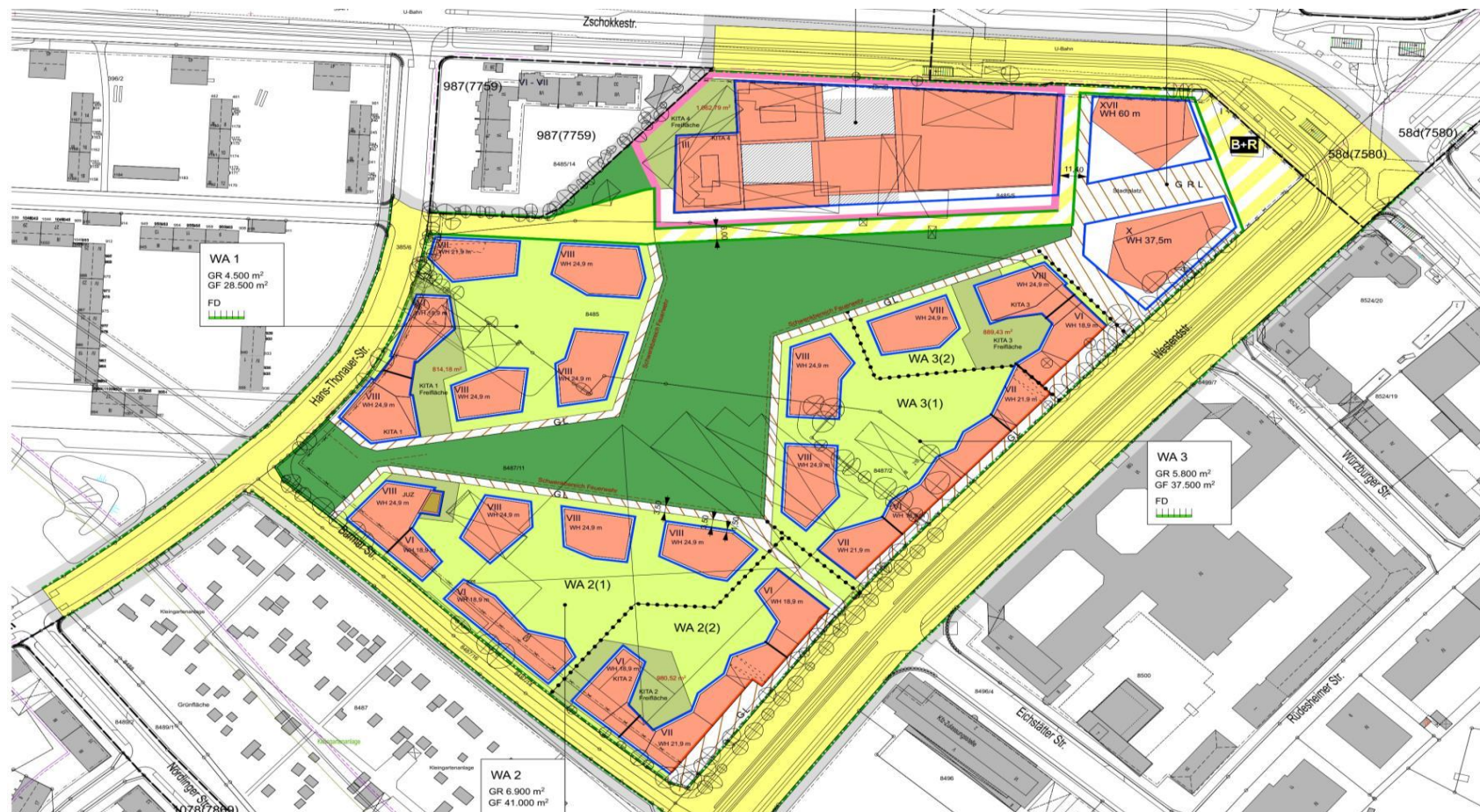
Zielerreichung nicht mehr möglich

Kosten, Termine und Qualitäten weichen stark negativ
von der Planung ab. Projektziele werden voraussichtlich
nicht erreicht. Steuerungsmaßnahmen müssen
ergriffen werden um die Auswirkungen zu minimieren.

Projektsteuerung

Entwicklung Zschokke-, Westendstraße, München

Projekt-Status-Bericht - Aktueller Stand Bebauungsplan (Stand: 06.03.2018)



Projektsteuerung

Entwicklung Zschokke-, Westendstraße, München

Projekt-Status-Bericht - Meilensteinplan

