

Projektname: „Grüne Fugen“ am Hirschgarten

zusätzl. örtl. Bezeichnung: im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Maßnahmeart: Neubau von drei öffentlichen Grünflächen**Maßnahmeträger:**

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Baureferat – HA Gartenbau G12**Datum / Projektleitung / Tel.**

18.03.2008 / Herr Emrich / 233-60382

Projektkosten

(nachrichtlich)

1.780.000 €

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Kosten und Finanzierung

Anlagen

- A) Übersichtsplan (ohne Maßstab)
A1) Plan Grüne Fuge Ost (ohne Maßstab)
A2) Plan Grüne Fuge Mitte (ohne Maßstab)
A3) Plan Grüne Fuge West (ohne Maßstab)
- B) Projektdaten

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 29.11.2006 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a „Birketweg zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-, Richelstraße, Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich“ gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09109). Der Bebauungsplan trat am 20.03.2007 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München in Kraft.

Bereits am 20.09.2006 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG als Maßnahmeträger geschlossen. Der Erschließungsvertrag wurde am 28./30.01.2008 unterzeichnet.

2. Bedarf

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Umfang und Lage der öffentlichen Grünflächen sind durch den Bebauungsplan vorgegeben, der auf einem städtebaulichen Wettbewerb basiert. Der vorliegende Beschluss umfasst nur die sogenannten „Grünen Fugen“, drei Grünflächen, die neben der Gliederung der Bauflächen und der Aufnahme von Wegeverbindungen auch der Bereitstellung von wohnungsnahen Spielplätzen und Grünflächen für Erholungszwecke dienen.

3. Dringlichkeit

Die Bauarbeiten für die Herstellung der Wohngebäude im Bebauungsplangebiet haben bereits begonnen und schreiten zügig voran. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen muss zeitnah erfolgen, um den Bewohnern die erforderlichen Frei- und Spielflächen bzw. Wegeverbindungen anbieten zu können.

4. Planungskonzept

Konzept

Die drei „Grünen Fugen“ stellen die Grünverbindung vom Hirschgarten zum Pionierpark her und bieten den Anwohnerinnen und Anwohnern wohnungsnah öffentliche Frei- und Spielflächen (siehe Anlage A).

Die östliche Fuge neben dem Quartiersplatz erhält einen repräsentativen, städtischen Charakter durch regelmäßig gestellte Baumreihen bzw. -haine mit blühenden Zierkirschen sowie großzügige Wege und Plätze in gerader Linienführung (siehe Anlage A1).

Die mittlere Fuge ist parkartig geprägt durch einen geschwungenen Weg in Wiesenflächen, der Baumgruppen mit heimischen Großbäumen quert. Durch diese Fuge besteht eine direkte Wegeanbindung vom Pionierpark in den Hirschgarten (siehe Anlage A2).

In der westlichen Fuge, die die geringste Breite aufweist, ist ein leicht geschwungener Weg in Wiesenflächen vorgesehen, der beidseitig von säulenförmigen Hainbuchen gesäumt wird (siehe Anlage A3).

Die gesamten Flächen der Grünen Fugen sind gegenüber den umliegenden Grundstücken um 12 cm abgesenkt, um die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grün spürbar, jedoch nicht störend zu gestalten. Die Absenkung wird durch Betonelemente mit gerundeten Kanten gefasst und zu den Wegeanschlüssen über kurze, barrierefreie Rampen angeglichen.

Ausstattung / Beläge

Die Materialwahl ist ruhig, zurückhaltend und über alle Fugen hinweg einheitlich. Die Wegeflächen sind mit abgestreutem Asphalt, die Platzflächen mit Betonpflaster geplant. Es sind Sitzgelegenheiten aus Holz / Beton und Abfalleimer aus Metall vorgesehen. Eine Beleuchtung ist nicht geplant.

Spielplätze

Wie durch den Bebauungsplan vorgegeben, wurden Spielplätze in den Fugen situiert. Sie fügen sich in ihrer Konzeption und Formensprache in die jeweilige Fuge ein.

- Grüne Fuge Ost (Anlage A1)

Spielplatz "Netzgarten"

Anlage vorwiegend für größere Kinder, Material v.a. Metallstützen mit Seilnetzen

Ausstattung:

Kombinationsanlage aus Kletternetzen, Hangelstegen, Hängelleitern, Hängematten; federnde Gewebeflächen, Sandfläche, Sitzbänke

- Grüne Fuge Mitte (Anlage A2)

Spielplatz Nord "Klettergarten im Stangenwald"

Anlage vorwiegend für größere Kinder, Material v.a. naturbelassene Robinienhölzer

Ausstattung:

Kombinationsanlage aus Klettergerüst und Klettertürmen, hohe Robinienholzpfosten mit Querverbindungen, Aufstiegshilfen wie Sprossenwand, Kletternetz, Rampe, Leiter, Seile, Rutschstangen;

kleine Kletterwand, Rutsche, Hängebrücke, Hangelsteg, Sandaufzug und Sandschüttrohr;

Hängematte, Reck, Palisaden, Sitzmöglichkeiten

Spielplatz Mitte "Vogelnest"

Anlage vorwiegend für kleinere Kinder, Material v.a. naturbelassene Robinienhölzer

Ausstattung:

Großes "Vogelnest" in der Mitte mit Gewebebändern mit verschiedenen Aufstiegshilfen wie Leiter, Rutschstange, Sprossen;

kleines "Vogelnest", im Zentrum "Eier" aus Beton;

Balancierstrecke mit Wackelsteg, Balancierholz;

Sandspiel, Sonnen- / Regendach über Spielsandbereich

Vogelnestschaukel, Wippe, Sitzbänke, Brotzeitisch

Spielplatz Süd, Erwachsenenspiel

Mühle und Schach, Sitzbänke

- Grüne Fuge West (Anlage A3)

Spielplatz "Schatzinsel"

Anlage vorwiegend für kleinere Kinder.

Ausstattung:

Sandspielfläche, Sandspieltische, Schätze im Sand versteckt, Hopserplatten, kleine Geländerutsche, Weidengebüsch, Sitzbänke, Sonnen- / Regendach über Spielsandbereich

5. **Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, ist für die „Grünen Fugen“ keine Baugenehmigung erforderlich.

6. **Kosten und Finanzierung**

Die „Grünen Fugen“ am Hirschgarten werden durch den Maßnahmeträger, die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die reinen Baukosten belaufen sich nach Angaben des Maßnahmeträgers brutto auf ca. 1.309.000 €.

Zur Kostenvergleichbarkeit mit einem fiktiven Aufschlag für Baunebenkosten und Risikoreserve in bei der Landeshauptstadt München üblicher Höhe versehen, folgen daraus Projektkosten in Höhe von brutto ca. 1.780.000 €.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünflächen von 1,7 ha einem Quadratmeterpreis von ca. 105 € und somit einem gehobenen Ausbaustandard. Der Quadratmeterpreis entspricht vergleichbaren Grünflächen ähnlicher Dimensionierung und Lage.

Die Folgekosten für den Unterhalt der Grünflächen liegen im üblichen Bereich.

Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden zu 100 % vom Maßnahmeträger aurelis getragen.