

**Öffentliche Grünflächen ehemaliges Agfa-Gelände im Sanierungsgebiet
"Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße"
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979**

im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13842

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-
Fasangarten vom 11.02.2014**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979

Für den Bereich Tegernseer Landstraße (nordöstlich), Spixstraße (südöstlich), Perla-cher Straße (südlich), Untersbergstraße (westlich) und Weißenseestraße (nordöstlich) - ehemaliges Agfa-Gelände im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ trat der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979 am 07.07.2011 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen (sowie die öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen) herzustellen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen des künftigen Agfa-Parks mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha werden in folgende 3 Funktionsbereiche gegliedert:

- die große Wiese (ca. 11.400 m²) als parkartige, offene Grünfläche,
- das in Ost-West-Richtung gelegene Aktivitätenband (ca. 11.500 m²) als Zone mit Spiel- und Erholungsangeboten und

- der Hain (ca. 2.100 m²) im östlichen Anschlussbereich zur angrenzenden Wohnbebauung als vollflächig mit Bäumen überstellter, extensiver Spielbereich.

1.2. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma WOCON Immobilien GmbH & Co. II KG ist am 29.12.2009 / 03.03.2010 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Zur Erschließung der festgesetzten Baugrundstücke ist es unter anderem notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu planen und herzustellen. Der Erschließer WOCON II hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, diese Aufgabe für die Vertragsflächen zu übernehmen und mit dem Baureferat einen Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung abzuschließen. Die WOCON II ist gemäß Vertrag vom 16.08.2012 mit der GECON Immobilien GmbH & Co. KG verschmolzen worden.

1.3. Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und dem Erschließer GECON Immobilien GmbH & Co. KG über die Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979 wurde am 14.08.2013 / 23.08.2013 geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

Der städtebauliche Entwurf ist Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes, der von der Park Immobilien GmbH & Co KG, ursprüngliche Projektentwicklerin und Gesellschaft der Büschl Unternehmensgruppe, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Form eines Einladungswettbewerbes im kooperativen Verfahren mit 10 Teilnehmern durchgeführt wurde. Nach der Preisgerichtssitzung am 01.12.2006 fand eine Überarbeitung des 1. Preises (Hierl Architekten, Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten) und des 2. Preises (Albert Speer + Partner Architekten, Werkgemeinschaft Freiraum) statt.

Die Ergebnisse wurden einem Beratergremium vorgestellt, das einstimmig empfohlen hat, den überarbeiteten Entwurf von Hierl Architekten und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten der weiteren Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in der Sitzung vom 25.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09801) das Wettbewerbsergebnis wie folgt beschlossen: "Dem künftigen Bauleitplanverfahren ist die Arbeit des 1. Preises in der Fassung der Überarbeitung (Variante 2) vom Februar 2007 (Anlage 9b) zugrunde zu legen."

Auf dieser Grundlage hat das Büro Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten den Rahmenplan für das gesamte Areal des AGFA Parks erarbeitet. Für die weitere Planung der öffentlichen Grünflächen, welche auf dem Rahmenplan aufbaut, hat der Erschließer GECON das Büro Lex-Kerfers beauftragt.

Die Umstrukturierung des ehemaligen Agfageländes hat zum Ziel, ein urbanes Quartier mit hoher baulicher Dichte zu schaffen, das mit Grünflächen optimal versorgt ist. Die im Umfeld vorhandenen Grünanlagen und deren Wegebeziehungen (Walchenseeplatz, Weißenseepark) werden im System der öffentlichen Freiräume innerhalb des neuen Quartiers aufgenommen und miteinander verbunden. Die zentralen Grünflächen des AGFA Parks bilden die „Grüne Mitte“ des neuen Quartiers, die sich aus den folgenden drei Freiraumtypen zusammensetzt:

- die große Wiese,
- der Hain und
- das Aktivitätenband.

Deren Gestaltung und funktionale Ausstattung liegt jeweils ein differenziertes Spielangebot zugrunde, das sowohl die Zonierung vom privaten zum öffentlichen Raum wie auch die Bedürfnisse der unterschiedlichen Benutzergruppen berücksichtigt. Gemeinsam mit den Nord-Süd- und Ost-West-Hauptwegeachsen bilden die Grünflächen das „grüne Gerüst“ des Quartiers.

Die große Wiese:

Das Zentrum des neuen Wohngebiets bildet die große Wiese. Diese ist ca. 90 x 90 m groß und liegt ca. 25 bis 120 cm tiefer als die Umgebung. Die Wiese wird von baumbegleiteten Wegen von allen Seiten umrahmt und mit ca. 1,5 m hohen Buchenhecken zu den Wohnquartieren und den privaten Bereichen hin räumlich eingefasst, die gleichzeitig Nischen für Ruhebänke bilden. Die Nutzung der Wiese ist offen als Liegewiese, für Ballspiel oder freie Bewegungsspiele.

Der Hain:

Der mittels Geländemodellierung und extensiven, robusten Pflanzungen kleinräumig strukturierte „Hain“ bietet Kindern die Möglichkeit, Natur zu erkunden und sinnlich-haptisch zu erfahren. Dieser naturnahe Spielbereich bietet eine wichtige Erweiterung des Spielangebotes zu den vorwiegend wohnungsnah angeordneten und baulich geprägten Spielplätzen der Quartiere.

Der Hain bildet mit der nördlich angrenzenden Außenspielfläche der Kita an der Perlaicher Straße eine gestalterische Einheit und kann als Naturerfahrungsraum von den Kindern mitbenutzt werden.

Geländemodellierungen und Sukzessionsflächen aus Kies wechseln sich mit Gehölz- und Staudenflächen ab und gliedern räumlich dieses Areal. Punktuell werden Findlinge, Baumstämme und Wurzelstöcke eingebaut um Anreize zum freien Spielen zu initiieren. Der vorhandene Baumbestand entlang der östlichen Grenze wird erhalten und mit Sträucher- und Staudenpflanzungen ergänzt. Eine Baum Mischung aus schnellwüchsigen Pioniergehölzen und langlebigen Arten überstellt und beschattet die Fläche. Gehölze mit essbaren Früchten und Beeren regen zum öffentlichen Selbstpflücken an.

Die extensive Gestaltung und Zusammensetzung der Vegetationselemente dieses Naturraumes ist Bestandteil des Konzeptes „Hain in Entwicklung“, so dass die natürliche Veränderung erfahrbar wird.

Das Aktivitätenband:

Zwischen dem Mischgebiet im Westen und der Untersbergstraße mit Übergang in den Weißenseepark im Osten bildet das Aktivitätenband das Zentrum des Spielkonzeptes. Eine Vielzahl von Spielangeboten ist in der Ost-West ausgerichteten Spielandschaft verdichtet, die für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen Spiel-

abläufe in einem gestalterischen Rahmen anbietet. Bereiche für interaktives und kommunikatives Spielen wechseln sich mit ruhigeren Rückzugs- und Aufenthaltsbereichen ab.

Ein 1,0 m hoher, umlaufender Zaun erleichtert die Aufsicht und schützt die spielenden Kinder vor dem durchgehenden Radverkehr. Der Zaunverlauf ist integriert in breite, ca. 1,2 m hohe Formhecken mit Öffnungen zu den südlich gelegenen Wohnwegen und Toren zur nördlich gelegenen Hauptwegeachse. Die Formhecken bilden gleichzeitig die räumliche Fassung und das gestalterische Gerüst des Aktivitätsbandes.

Das Spielband ist durchgehend mit unterschiedlichen Bäumen mit lichten Kronen überstellt. Dabei bleiben die Spielbereiche als Lichtungen ausgespart.

Die Spielgeräte sind so angeordnet, dass bei der Durchquerung des Aktivitätsbandes Spielabläufe und Geschicklichkeit in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden erfahrbar sind. Für die Kleinkinder und deren Begleitung gibt es im westlichen Bereich einen großen Sandspielbereich mit Sitz- und Spielpodesten aus Holz, einer Sandbaustelle sowie einem Pflanzenschwungel in der an den Sandbereich angrenzenden Grünfläche. Es folgen Spielbereiche zum Schaukeln, Drehen (Drehscheiben) und Balancieren (Slackline). Den östlichen Abschluss bildet ein anspruchsvolles Klettergerät, das schwerpunktmäßig den Ansprüchen von Schulkindern entspricht. Bei der Auswahl der Geräte wurde darauf geachtet, dass ein Spielwert für Jungen und Mädchen gleichermaßen gegeben ist.

Treffpunkte für die Erwachsenen finden sich verteilt an den Rändern als Ruhe- und Kommunikationsbereiche mit Bänken und Tischen zum Picknicken. Lärmintensive Spieleinrichtungen wie Bolzplätze und Skateanlagen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend nicht vorgesehen.

Durch die zentrale Lage des Aktivitätsbandes, umgeben von gut frequentierten Wegen, ist eine gute Einsichtigkeit und damit soziale Kontrolle gegeben.

Der Übergang zum Weißenseepark im Osten wird durch einen Baumplatz mit weiß blühenden Vogelkirschen markiert.

In Abstimmung mit dem städtischen Beraterkreis für Barrierefreies Bauen fand am 21.10.2013 die Vorstellung der Planung mit der Beratungsstelle für Barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer im Baureferat statt. Dabei wurde die Planung grundsätzlich befürwortet und die gegebenen Anmerkungen und Vorschläge in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Grundsätzlich beinhaltet die Planung, dass die Spielbereiche barrierefrei erreichbar sind. Spielgeräte mit besonderem Spielwert (z.B. Vogelnechtschaukel) sind mit Fallschutz umgeben, die auch von Rollstuhlfahrern benutzbar sind.

3. Bauablauf und Termine

Die Bauausführung der Grünflächen erfolgt in vier Teilabschnitten nach vorangegangener Fertigstellung der jeweils angrenzenden Wohnbebauung in folgender Reihenfolge:

- BA 1: Aktivitätenband (westlich): Frühjahr 2014 – Herbst 2014
- BA 2: Hain: Frühjahr 2014 – Herbst 2014
- BA 3: Aktivitätenband (östlich): Herbst 2014 – Winter 2014 / Frühjahr 2015
- BA 4: Große Wiese: Frühjahr 2015 – Sommer / Herbst 2015

Die gesamten öffentlichen Grünflächen sind demnach bis voraussichtlich Sommer / Herbst 2015 fertig gestellt.

4. Kosten

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa. 2.360.000 € und werden zu 100 % vom Erschließer GECON Immobilien GmbH & Co. KG getragen.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit ca. 42.000,- € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die GECON Immobilien GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979 zu 100% zu übernehmen.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung zu 100% vom Erschließungsträger GECON Immobilien GmbH & Co. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Planungs- und Entscheidungsschritte gemäß den Projektierungsrichtlinien für Gartenbauprojekte.

Der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 i. V. m. Ziffer 1 des Kataloges „Baureferat“ der Bezirksausschusssatzung angehört und hat in seiner Sitzung am 05.11.2012 zugestimmt.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, sowie dem Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Gartenbau, Herrn Stadtrat Bickelbacher, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 17 Obergiesing-Fasangarten

Der Vorsitzende

Die Referentin

Horst Walter

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

V. Vv. im Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 17

An das Direktorium HA II / V – BA-Geschäftsstelle Ost

An das Direktorium – Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An den städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat – G, G1, G11, GZ1, G13

zur Kenntnis.

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

Am
Baureferat - RG 4
I.A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

- kann vollzogen werden.
- kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium - HA II / V

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 17 kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 17 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).
- Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.