

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünflächen ehemaliges Agfa Gelände im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979		
zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten		
<b>Erschließungsträger:</b> GECON Immobilien GmbH & Co KG Kaiser-Ludwig-Str. 82031 Grünwald		<b>Maßnahmeart:</b> Neubau der öffentlichen Grünflächen des AGFA Parks an der Firstalmstraße – westlich der Untersbergstraße und südlich der Perlacher Str.
<b>Baureferat – HA Gartenbau</b> Abteilung G 1		
<b>Datum / Projektleitung / Telefon</b> Dezember 2013 / G 13 / 233-60393		<b>Projektkosten</b>
<h2>Gliederung des Bedarfsprogrammes</h2> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol> <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A) Übersicht Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979 (ohne Maßstab)</li> <li>B) Entwurfsplan AGFA Park (M 1:1500)</li> <li>C) Entwurf Aktivitätenband (M 1:750)</li> <li>D) Projektdaten</li> </ol>		

## 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

26.07.2006

Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08297)

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates über die Eckdaten zur Umstrukturierung des Agfa-Geländes. Dabei wurde den städtebaulichen Rahmendaten und den landschaftsplanerischen Vorgaben für die Überplanung des Plangebietes sowie der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes zugestimmt .

25.04.2007

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09801)

Beschluss für die Umsetzung in der Bauleitplanung als Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs als Grundlage: „Den künftigen Bauleitplanverfahren ist die Arbeit des 1. Preises in der Fassung der Überarbeitung (Variante 2) vom Februar 2007 (Anlage 9b) zugrunde zu legen.“ Der prämierte Entwurf ist von Hierl Architekten und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten verfasst worden.

29.12.2009 / 03.03.2010:

Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Fa. WOCON Immobilien GmbH & Co. KG II und der Landeshauptstadt München (URNr. 1283 Z/2009). Die WOCON II ist gemäß Vertrag vom 16.08.2012 (URNr. T2128/2012) verschmolzen worden mit der GECON Immobilien GmbH & Co. KG.

07.07.2011:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979 für den Bereich ehemaliges Agfa-Gelände im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ tritt in Kraft.

14.08. / 23.08.2013:

Abschluss des Vertrages zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag) zwischen der GECON Immobilien GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt München zur Herstellung bzw. gärtnerischen Gestaltung der Grünanlage im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1979 bei der Tegernseer Landstraße.

## 2. Bedarf

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 06.07.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06411) die Neuordnung des rund 10 Hektar großen Geländes des ehemaligen „AGFA-Camerawerkes“ an der Tegernseer Landstraße beschlossen, das bis dahin ausschließlich industriell genutzt wurde und künftig als Wohn- und Gewerbepark entwickelt werden soll. Die GECON Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 1979 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit einer Größenordnung von etwa 2,5 Hektar. Der Bedarf für die Grünflächen mit Spielangeboten wird durch die Neubebauung ausgelöst.

Die zentral im neuen Wohnquartier gelegene öffentliche Grünfläche des Agfa-Parks ist in 3 Teilbereiche gegliedert, deren funktionale Ausstattung und Gestaltung unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen ansprechen:

Die multifunktional nutzbare „große Wiese“, den extensiven und naturnahen Spielbereich des „Hains“ und der intensiv mit Spielgeräten ausgestattete Bereich des „Aktivitätenbandes“.

Mit deren Herstellung und Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen des Weißenseeparks und Walchenseeplatzes wird auch die Frei- und Spielflächenversorgung aus den umliegenden Wohngebieten verbessert.

### **3. Dringlichkeit**

Derzeit hat bereits der Bau der ersten Wohnbaufelder in Teilabschnitten begonnen. Die Bauausführung der Grünflächen erfolgt in vier Bauabschnitten 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

Nach Aussagen des Erschließers beginnen die jeweiligen Teilabschnitte der öffentlichen Grünflächen unmittelbar nach Fertigstellung der jeweilig angrenzenden Wohnbebauung, um den dann entstehenden Bedarf nach Erholungsflächen und Wegeverbindungen der neu eingezogenen Bewohner baldmöglichst decken zu können.

### **4. Planungskonzept**

Mit der zentralen Freifläche des Agfa-Parks erhält das neue Quartier eine "grüne Mitte". Diese setzt sich aus den drei unterschiedlichen Freiraumtypen zusammen: Hain, große Wiese und Aktivitätenband. Der Ausstattung der drei Freiraumtypen liegt ein differenziertes Spielkonzept zugrunde, das sowohl die Zonierung vom privaten zum öffentlichen Raum wie auch die Bedürfnisse der unterschiedlichen Benutzergruppen berücksichtigt.

Große Wiese:

Das Zentrum des neuen Quartiers bildet die ca. 90 x 90 m große Wiese, die von allen Seiten umrahmt von Bäumen ist. Zur räumlichen Definition wird die Wiesenfläche den umgebenden Wegen gegenüber ca. 25-120 cm tief abgesenkt und eben ausgebildet. 1,5 m hohe Buchenhecken markieren den Übergang zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen und bieten gleichzeitig Ruhenischen für Bänke. Die Nutzung ist offen als Liegewiese, für Ballspiel oder Bewegungsspiele.

Die Wiese wird von allen vier Seiten von Hecken und Bäumen eingerahmt. Als Leitbaumart entlang der Wege ist der Spitzahorn vorgesehen, der bereits in den Wohnquartieren entlang der Hauptwegeachsen verwendet wird. Im nördlichen Wiesenbereich wechseln sich überwiegend Vogel-Kirschen mit dem Spitzahorn ab und spielen vereinzelt als Solitärbäume in die Wiesenfläche.

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 ermöglicht das Erlernen und Erproben von Bewegungsabläufen sowie das Erfinden eigener Spielwelten in einer der Natur nachempfundenen Umgebung als Alternative zu den baulich geprägten Spielplätzen der Quartiere.

Für die nördlich an den Hain angrenzende Außenfläche der Kita an der Perlacher Straße stellt der Hain eine Art "Außenlabor" dar und bildet eine gestalterische Einheit. Schmale Hügelkeile und Sukzessionsflächen wechseln sich mit Gehölz- und Staudenpflanzungen ab. Vereinzelt werden Findlinge, Baumstämme und Wurzelstöcke

eingebaut, um intuitiv anregend für die Kinder zu wirken. Der vorhandene Baumbestand entlang der östlichen Grenze wird erhalten und mit einer Rahmenpflanzung aus Sträuchern und Stauden ergänzt. Standortgerechte Baumpflanzungen in einer Mischung aus schnellwüchsigen Pioniergehölzen (Weiden, Pappeln) mit langlebigen Arten (Feldahorn, Vogel-Kirschen, Zerr-Eichen, Vogelbeeren, Hainbuchen) ergänzen den Baumbestand und schaffen eine dichte und schattige Atmosphäre auf dem Spielbereich. Gehölze mit eßbaren Beeren, Ruderalvegetation und Ansaaten erweitern die Vegetationselemente, so daß die natürliche Veränderung als Bestandteil des Konzeptes "Hain in Entwicklung" erfahrbar wird.

#### Aktivitätenband:

Der zwischen dem Mischgebiet im Westen und der Untersbergstraße im Osten sich ausdehnende Freiraum bildet das Zentrum des Spielkonzeptes. Eine Vielzahl von Spielangeboten ist in der Ost-West ausgerichteten Spiellandschaft verdichtet, die für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen Spielabläufe in einem gestalterisch zusammenhängenden Rahmen anbietet. Bereiche für interaktives und kommunikatives Spielen wechseln sich mit ruhigeren Rückzugs- und Aufenthaltsbereichen ab.

Die Spielangebote sind so angeordnet, dass bei der Durchquerung des Aktivitätenbandes Spielabläufe und Geschicklichkeit in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden erfahrbar sind, die insbesondere Schulkinder von 6-12 Jahren ansprechen. Bei der Auswahl der Spielangebote wurde darauf geachtet, dass ein Spielwert für Jungen und Mädchen gleichermaßen gegeben ist.

Für die kleineren Kinder und deren Begleitung gibt es im westlichen Bereich des Aktivitätenbandes einen großen Sandspielbereich mit Sitz- und Spielpodesten aus Holz, einer Sandbaustelle, Nestschaukeln sowie einem Pflanzenschwungel in der angrenzenden Grünfläche.

Ein Spielfeld mit "Himmelsschaukeln" lädt in der Mitte des Aktivitätenbandes zum gemeinsamen und hohen Schaukeln mit Blick über die Grünfläche ein. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten folgt ein Spielfeld mit dem Schwerpunktthema Balance, ausgestattet mit einer Drehscheibe, Bodentrampolins und einer Wippe auf einem Fallschutzbelag aus Kunststoff und Riesel. Eine in ein baumüberstandenes Rasenfeld integrierte Slackline führt weiter zu einem großen, anspruchsvollen Turn- und Klettergerät für vorwiegend ältere Kinder am östlichen Ende des Bandes.

Treffpunkte für die Erwachsenen finden sich verteilt an den Rändern mit Bänken und Tischen zum Picknicken.

Die gestalterische Eigenständigkeit des Bandes wird gestärkt durch die Verwendung eines durchgehenden Bodenbelages (wassergebundene Wegedecke), wiederkehrende Sitzelemente sowie aufeinander abgestimmte Materialien und Farben der Spielgeräte und Einbauten. Grüne, mit Bäumen überstellte Raseninseln sind im Aktivitätenband prägnant und vielseitig nutzbar. Die Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und vielseitig nutzbare Spielgeräte (z. B. Vogelnechtschaukel) mit einem Fallschutzbelag umgeben, der auch von Rollstuhlfahrern benutzbar ist.

Die räumliche Einfassung des Aktivitätenbandes bilden ca. 1,2 m hohe und 2,0 bis 3,0 m breite, geschnittene Formhecken, in deren Verlauf im Anschluss an die Wege im Westen, Norden und Osten ein niedriger Zaun integriert ist. Der Anschluss des Aktivitätenbandes zum südlich querenden Verbindungsweg und anschließender Wohnbebauung wird ohne Zaun ausgeführt. Die Öffnungen und Eingangssituationen in das Aktivitätenband werden mit Toren zur nördlichen Hauptwegeachse und mit breiten Holzdecks zum südlichen Verbindungsweg markiert.

Das Aktivitätenband ist mit standortverträglichen Bäumen als Zusammenspiel unterschiedlicher Arten überstellt. Die prägende Leitbaumart ist die Zerr-Eiche, die im Wechsel mit Schnurbäumen, Gingkos, Wald-Kiefern, Zelkoven und Hopfenbuchen mit der charakteristischen lichtdurchlässigen Belaubung einen lichten Schatten für die

Parkbenutzer erzeugen. Dichter bepflanzte Bereiche wechseln sich mit locker gestellten Bäumen ab und erzeugen so ein wechselhaftes Licht- und Schattenspiel.

Der Platz am Übergang zur Untersbergstraße und dem Weißenseepark wird mit einer Blockbepflanzung mit weißblühenden Vogelkirschen markiert. Lärmintensive Jugendeinrichtungen - wie Bolzplätze und Skateanlagen - sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend nicht vorgesehen.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllen die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der öffentlichen Grünflächen des AGFA Parks werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

Topographisch betrachtet sind alle Flächen eben.

Voruntersuchungen zu Bodenverunreinigungen haben ergeben, dass im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der Perlacher Straße Verunreinigungen im Untergrund bestehen. Mit Bescheid vom 10.12.2007 hat das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) einen Sanierungsplan genehmigt, der die Altlastensanierungsmaßnahmen nach den gesetzlichen Vorschriften vorsieht. Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen keine, da seitens des Erschließungsträgers die Sanierung der Altlasten für die ihm gehörenden Grundstücke durchgeführt wird.

## **7. Kosten , Zuwendungen und Kostenbeteiligungen**

Die öffentlichen Grünanlagen des AGFA Parks werden durch den Erschließungsträger GECON Immobilien GmbH & Co. KG hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten werden zu 100% von der GECON Immobilien GmbH & Co. KG getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der GECON Immobilien GmbH & Co. KG vom 14.08. / 23.08.2013.

Die Projektkosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979 belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf brutto, circa 2.360.000,- €.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von 2,5 Hektar einem Quadratmeterpreis von ca. 95 € und somit einem mittleren bis höheren Ausbaustandard.

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