

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Freiham Nord Freiham Neuaubinger Grünband / Grünfinger		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau Grünflächen Grünband / Grünfinger	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 20.05.2015 / G 13 / 233 - 60300	Projektkosten: (Kostenschätzung) 5.420.000 €	
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf und Dringlichkeit 3. Planungskonzepte 4. Rechtliche Bauvoraussetzungen 5. Gegebenheiten der Grundstücke 6. Bauablauf und Termine 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<u>Anlagen</u>		
A1) Übersichtslageplan		
A2) Grünfläche Süd		
A3) Grünfläche Nord		
B) Projektdaten		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Siedlungsschwerpunkt Freiham Freiham Nord zum Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 1. Realisierungsabschnitt, dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08765) vom 21.03.2012

Billigungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2015 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 „Freiham Nord“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02532)

2. Bedarf und Dringlichkeit

Das Grünband / Grünfinger stellt zusammen mit dem Landschaftspark die wichtigste und größte öffentliche Grünfläche im Bereich Freiham Nord dar. Um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern in Freiham Nord zeitnah zur Fertigstellung der ersten Wohnbebauung auch eine Versorgung mit öffentlichem Grün zur Verfügung zu stellen, wird die öffentliche Grünfläche Freiham Neuaubinger Grünband / Grünfinger möglichst frühzeitig umgesetzt.

3. Planungskonzept

Das Freiham Neuaubinger Grünband / Grünfinger ist das verbindende Element zwischen dem bestehenden Stadtteil Neuaubing und dem neuen Siedlungsgebiet Freiham Nord. Das Baureferat (Gartenbau) hat im Juli und August 2013 eine Bürgerbeteiligung mit Schulkindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus den angrenzenden Wohngebieten durchgeführt, um die Wünsche und Vorstellungen der Anwohnerinnen und Anwohner in das Planungskonzept einfließen zu lassen. Als Leitbild wurde das Konzept eines landschaftlich gestalteten Parks entwickelt, der attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche aber auch Rückzugsorte bieten soll.

Abmessungen

Das Grünband weist eine Breite von ca. 45 m bis maximal 63 m auf. In Nord-Süd-Richtung beträgt die Länge ca. 680 m zwischen Wiesentfeller Straße und Pretzfelder Straße und nördlich der Pretzfelder Straße entlang der Westseite des Friedhofs Neuaubing ca. 245 m. Hier beträgt die Breite an der schmalsten Stelle lediglich 15 m. Im Osten des Gebietes in Richtung Neuaubing schließt ein Gehölzwall an, der als Biotop kartiert ist.

Der Grünfinger stellt mit einem Verlauf von der Wiesentfeller Straße bis zum Landschaftspark eine wichtige Grünverknüpfung für die Anwohnerinnen und Anwohner beider Stadtteile in Richtung Landschaftspark dar. In einem ersten Ausbauschnitt soll in dieser Beschlussvorlage nur der erste, ca. 250 m lange Abschnitt zwischen Wiesentfeller Straße und zukünftiger Aubinger Allee behandelt werden. Der weitere Teilabschnitt in Richtung Westen ist abhängig von der Planung des Landschaftsparks bzw. dem 2. Realisierungsabschnitt Wohnen und wird zu einem späteren Zeitpunkt beschlussmäßig dargestellt.

Die Leitidee, die auch von den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung getragen wird, ist ein landschaftlicher Park, der von der Verknüpfung des Münchener Stadtgefüges mit seiner landschaftlichen Umgebung rund um das Gut Freiham geprägt ist.

Wege

Ein zentraler Weg, der mit 3,50 m Breite die gesamte Grünanlage durchläuft, wird mit Asphalt befestigt und beleuchtet. Diese Breite ermöglicht auch eine untergeordnete Nutzung durch Fahrradfahrer. Die Hauptroute für Fahrradfahrer befindet sich auf der sogenannten Aubinger Allee und dem Freihamer Anger. Als Ergänzung zum Hauptweg werden weitere, untergeordnete Wege mit Sandstreudecke hergestellt, die ein abwechslungsreiches Spaziergehen bzw. die Erschließung der Spielbereiche ermöglichen. In der Nähe des zukünftigen Pflegeheimes werden entlang des untergeordneten Weges verschiedene Spielstationen für generationenübergreifendes Spiel angeboten.

In Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungswege gliedern den Park und schaffen Sequenzen mit unterschiedlichem Charakter. So gibt es an mehreren Anknüpfungspunkten Neuaubings verbindende Wege innerhalb der Grünanlage in Richtung Freiham. Auch im Bereich des neuen Quartierszentrums wird ein Weg aus Neuaubing in Richtung Nahversorgungszentrum Freiham verlängert. Dadurch wird die Nahversorgung der Viertel verstärkt und das Stadtgefüge wächst organisch weiter. Für die Verbindungswege muss der bestehende, baumbestandene Wall an drei Stellen durchquert und damit in den Baumbestand eingegriffen werden. Der Wall bildet das Rückgrat der neu entstehenden Parklandschaft.

Die gesamte Grünanlage entwickelt die bestehende Topographie weiter und arbeitet mit Spielhügellandschaften und Modellierungen im Bereich der Wege. Dabei wird darauf geachtet, dass alle Bereiche auch barrierefrei erreicht werden können.

Spielflächenkonzept

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Gestaltung des Grünbandes / Grünfingers ist ein Spielangebot für möglichst alle Altersgruppen. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung können für Jugendliche allerdings nur Angebote wie z.B. Streetball oder Tischtennis mit ausreichend großem Abstand zur Wohnbebauung geschaffen werden. Ein Jugendspiel ist am Gelenk der Grünanlage in der Nähe der Grundschule am Quartierszentrum vorgesehen. Hier ist ein Streetballplatz mit Aufenthaltsbereichen eingeplant. Gleich nördlich davon ist ein Kletter- und Rutschenhügel mit einem sehr vielfältigen Angebot mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden vorgesehen. Es finden sich sowohl eine Rutsche, die auch per Rollstuhl angefahren werden kann und somit für mobilitätseingeschränkte Kinder geeignet ist, als auch zwei gekreuzte Tunnelrutschen, die nur über die Kletterstruktur erreichbar sind. In etwa auf Höhe des bestehenden Indianerspielplatzes auf der Neuaubinger Seite wird in einer Senke ein eher auf kleinere Kinder ausgerichteter Bereich mit Wasser-Matsch-Spiel angeboten. Hier kann auf Terrassierungen gepumpt, gestaut und gebaut werden. In direkter Benachbarung kann auf dem sogenannten „Generationenpfad“ entlang eines Nebenweges ins Quartier Freiham und zum zukünftigen Pflegezentrum generationsübergreifendes Spielen an einzelnen Stationen wie z. B. einem Marmelisch, einer Stufenbank oder einem Wasserstrudel u. ä. stattfinden.

Im nördlichen Drittel der Grünanlage befindet sich im Waldrandbereich des Walles ein größeres solitäres Spielgerät, eine Partnerschaukel, die auch für mobilitätseingeschränkte Kinder geeignet ist. Ein weiterer, größerer Schaukelbereich ist südlich der Pretzfelder Straße vorgesehen. Hier sind verschiedenste Aspekte des Schaukelns möglich, wie z. B. Nestschaukeln für gemeinsames Schaukeln als auch hohe Himmelsschaukeln oder eine Gemeinschaftsschaukel. Am nördlichen Punkt der Grünanlage vor der Querung Pretzfelder Straße steht eine Wiese für freies Spielen wie Federball oder Volleyball zur Verfügung. Durch eine leicht erhöhte Topographie mit Bäumen ist dieser Bereich zur Pretzfelder Straße abgeschirmt.

Aufgrund der Nähe zur umgebenden Bebauung ist kein klassischer Bolzplatz mit fest installierten Toren möglich. Im Bereich nördlich der Pretzfelder Straße ermöglicht der Bebauungsplan die Herstellung einer kleinen Jugendspielfläche, an die östlich das geplante Jugendzentrum anschließt. In Hinblick auf diese direkte Benachbarung soll die Planung und Herstellung der Jugendspielfläche gemeinsam mit der Planung der Außenanlagen des Jugendzentrums erfolgen. Bis dahin steht dieser Bereich als nutzbare Wiesenfläche zur Verfügung.

Aktionsflächen

In der Grünanlage sind vier Aktionsflächen für unterschiedliche Nutzungen und Nutzergruppen vorgesehen:

- Obstbaumwiese
- Podium
- Kräutergarten
- Urban Gardening

Im Südwesten, im Bereich des Grünfingers ist eine Obstbaumwiese mit altbewährten Obstsorten vorgesehen, wodurch der Freiraum hier eine zusätzliche Dimension eines Nutz- und Lerngartens erhält. Ein fest eingebauter Steintisch gibt hier die Möglichkeit, Picknicks abzuhalten oder sich zum gemeinschaftlichen Ernten zu treffen. An der Wegekreuzung zwischen Wiesentfeller Straße und den Wegen aus Grünband und Grünfinger entsteht ein steinernes Podium mit umlaufenden Stufen, das Orientierung und Treffpunkt sein kann. Ein weiteres Aktionsfeld ist der Kräutergarten, der sich sowohl als Ort der Kommunikation als auch des Rückzugs anbietet. Hier können Küchenkräuter geerntet werden.

Wie auch die Obstbaumwiese, können die Hochbeete im Bereich des Aktionsfeldes Urban Gardening als Angebot für engagierte Bürgerinnen und Bürger dienen, sich die Flächen anzueignen und über gemeinsame Gartenarbeit Sozialkontakte zu knüpfen. Im Bereich des Urban Gardenings wird lediglich die grobe Struktur der Beete mit einer Einfassung vorgegeben. Die eigentliche Anlage der Pflanzungen, Unterhaltung und Ernte soll durch die Benutzerinnen und Benutzer übernommen werden. Ein großer Picknicktisch ist auch hier ein Treffpunkt im Zentrum der Anlage.

Pflanzkonzept

Es entstehen zu etwa gleichen Anteilen kurzgemähte, intensiv nutzbare Rasenflächen im Bereich der Spielangebote sowie artenreiche, extensive Blumenwiesen.

Der Hauptweg wird von einer durchgängigen Alleebaumbepflanzung, die voraussichtlich aus Blühgehölzen, z. B. Vogelkirschen besteht, begleitet.

Die ost-west-gerichteten Verbindungswege zwischen Freiham und Neuaubing nehmen die Arten der jeweiligen Straßenbaumbepflanzung aus Freiham auf. Zusätzlich zu den Obstgehölzen im südlichen Bereich der Grünanlage sind über die gesamte Fläche hinweg sowohl Bäume mit besonderer Herbstfärbung als auch Gehölzarten eingepflanzt, die sich auch im Biotop des Wallles wiederfinden.

Baumentfernungen

Im Bereich Freiham Nord ist der Grundwasserstand relativ hoch. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068 beschlossen, die gesamte Fläche Freiham Nord in Nord-Richtung anzuheben. Im Bereich der Pretzfelder Straße bedeutet das eine Anhebung von ca. 1,80 m über dem Bestandsgelände. Um die Anschlüsse an die Flächen im Baugebiet, wie Straßen und Wohngebiete zu erreichen, müssen auch im Bereich der zukünftigen Grünanlage Aufschüttungen des Bestandsgeländes erfolgen, wodurch Baumentfernungen notwendig werden. Die Vernetzung der bestehenden öffentlichen Grünflächen und der Spielplätze ist entsprechend dem Bebauungsplan von großer Bedeutung. An drei Stellen werden daher Verbindungswege nach Neuaubing vorgesehen, für die Baumentfernungen aus dem mit Gehölzen bewachsenen Wall notwendig werden. Die Lage der Verbindungswege wurde auf den Baumbestand abgestimmt, um eine möglichst baumverträgliche Wegführung zu finden. Insgesamt müssen für die Geländeanhebung und die Herstellung der Verbindungswege 55 Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm und 73 Gehölze mit einem Stammumfang unter 80 cm entnommen werden. Die Baumentfernungen sind aus den Anlagen A2 und A3 ersichtlich. Die Baumschutzverordnung gilt im Planungsgebiet nicht. Den Baumentfernungen steht die Pflanzung von ca. 500 Bäumen gegenüber.

Kunst

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zur Errichtung von vier Grundschulen in modularer Bauweise vom 28.01.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02143) stehen die Mittel für Kunst am Bau für die beiden Grundschulen in Freiham von zusammen 300.000,- Euro brutto für eine künstlerische Intervention in der zukünftigen Grünanlage Grünband und Grünfinger zur Verfügung. Laut Beschluss soll damit die Kunst nicht in den Schulen selbst, sondern im öffentlichen Raum, aber in direktem Bezug zu den Schulen realisiert werden. Die Grünanlage Grünband und Grünfinger verbindet sowohl die beiden neuen Grundschulstandorte miteinander als auch das bestehende Neuaubing mit dem zukünftigen Stadtteil Freiham. Ein Kunstwerk im Bereich der Nahtstelle zwischen bestehender und zukünftig entstehender Stadt könnte für die heutigen und die zukünftigen BewohnerInnen identifikationsstiftend wirken.

Entsprechend den „Richtlinien für Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum“ sind die Auswahl von Künstlerpersönlichkeiten sowie die Auswahl des zu verwirklichenden Entwurfes bei Wettbewerben der Kunstkommission übertragen. Die bzw. der Vorsitzende bzw. eine Vertreterin oder ein Vertreter des jeweils ausschließlich betroffenen Bezirksausschusses ist stimmberechtigtes Mitglied der Kommission für dieses Verfahren. Über die Beauftragung von einzelnen Kunstprojekten mit einer Auftragssumme von mehr als 200.000,- € entscheidet der zuständige Fachausschuss des Stadtrates auf Empfehlung der Kommission. Für die Beschlussvorlage unterbreitet die Kommission einen Entscheidungsvorschlag hinsichtlich der erstplatzierten Entwürfe.

4. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068. Es sind daher hier keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich.

5. Gegebenheiten der Grundstücke

Es handelt sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die sich überwiegend in städtischem Besitz befinden. Aktuell finden Verhandlungen zwischen dem Kommunalreferat und den privaten Grundstückseigentümern statt, um auch die verbleibenden Grundstücke in den städtischen Besitz zu bringen. Die Geländetopographie ist überwiegend eben. Im Westen der Grünfläche befindet sich der biotopkartierte Wall, der einen Höhenunterschied von bis zu 3,50 m gegenüber der Höhe des Grünbandes aufweist. Innerhalb des Grünbandes gibt es weiterhin zwei erhöhte Hügel, die sich aus dem Wall in die Grünfläche ziehen. Gemäß Altlastenkataster des Referats für Gesundheit und Umwelt besteht auf den Flächen eine Altlastenverdachtsfläche einer ehemaligen Grube am Hörweg. Die Maßnahmen in diesem Bereich werden mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt. Wie bereits an anderen Stellen in Freiham ist auch im Grünband Grünfinger eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlich.

6. Bauablauf und Termine

Mit der Realisierung der öffentlichen Grünflächen des Grünbandes / Grünfingers soll voraussichtlich ab Anfang 2017 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 vorgesehen. Voraussetzung für die vollständige Fertigstellung der Grünfläche in diesem Zeitraum ist die Grundstücksverfügbarkeit. Momentan befinden sich im Bereich der südlichen Grünanlage noch Grundstücke in Privatbesitz. Das Kommunalreferat hat in seiner Stellungnahme vom 28.07.2015 zum vorliegenden Beschluss darauf hingewiesen, dass aufgrund der Umlegungsvereinbarung vom 15.06.2015 eine Herstellung der Grünfläche auf diesen Grundstücken erfolgen kann. Zudem befindet sich im Norden eine Altlastensanierungsfläche, die im Bereich der an die Grünfläche angrenzenden Baugebiete und Straßen saniert wird. Die Grünfläche wird hierbei als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche benötigt. Die Sanierung ist voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen. Ein Bau der Grünanlage kann daher von Süden begonnen und gegebenenfalls in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

In dem Betrag von 5.420.000 € ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 810.000 €) enthalten.

Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 5 entnommen werden.

Dies entspricht bei einer Größe von ca. 59.000 m² einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von ca. 92 €. Der Ausbaustandard liegt somit leicht über dem Durchschnitt von ca. 75 €. Dies ist durch das vielfältige, attraktive Spielplatzangebot begründet.

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). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt.

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 7 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von 148.000 € pro Jahr für die allgemeinen Unterhaltskosten ermittelt.