

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Taxispark Öffentliche Grünfläche Flst. 376/4		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Erweiterung und Umbau von öffentlichen Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Oktober 2015 / G1 / 233 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.140.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> A) Luftbild (ohne Maßstab) B) Gestaltungskonzeptplan (ohne Maßstab) C) Zwischennutzung (ohne Maßstab) D) Projektdaten 		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Am 05.12.2013 haben sich der Sozial- und der Bauausschuss des Stadtrates in einer gemeinsamen Sitzung mit der Öffnung des Taxisparks befasst und u.a. folgenden Auftrag an die Stadtverwaltung erteilt:

Das Baureferat solle das Gelände des Taxisparks nach Abschluss der Verhandlungen des Kommunalreferates mit dem Freistaat Bayern über die langfristige Anmietung des Geländes vom Freistaat Bayern pachten und als öffentliche Grünfläche allen Bevölkerungsgruppen unentgeltlich zur Verfügung stellen. Die Neubepanung solle unter Beteiligung der Anwohner stattfinden (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13231).

Mit dem Beschluss vom 05.12.2013 wurde der Antrag Nr. 08-14 / A 03870 der Stadtratsfraktion der FDP vom 04.12.2012 „Standortsuche für den Verein „Ans Werk““ aufgegriffen.

Darin wurde die Verwaltung aufgefordert, in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss und der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen eine Öffnung des Parks insbesondere für die Bürgerinnen und Bürger des Stadtviertels zu erreichen.

Zudem sollte die Verwaltung zusammen mit dem Verein „Ans Werk“ einen geeigneten Standort für Freizeitnutzungen durch Menschen mit und ohne Behinderungen suchen, die vom Verein „Ans Werk“ im Taxisgarten beabsichtigt waren, jedoch auf erheblichen Widerstand in der Bevölkerung stießen.

Der Verein "Ans Werk" hat dem Sozialreferat gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass das für den Taxisgarten geplante Konzept nicht auf einen anderen Standort übertragbar ist und der Verein somit kein Interesse an der Realisierung eines Projektes dieser Größenordnung hat.

2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)

Der Bedarf für die öffentliche Nutzung der bislang nicht zugänglichen Grünflächen wird durch die stetig wachsende Bevölkerung in den angrenzenden Stadtquartieren ausgelöst. Die neue Grünfläche dient vorrangig der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der näheren Umgebung. Darüber hinaus hat sie eine wichtige Vernetzungsfunktion im Freiraum- und Wegesystem. Vor diesem Hintergrund wurde am 06.10.2014 zwischen dem Freistaat Bayern (vertreten durch die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, diese wiederum vertreten durch die Schloss- und Gartenverwaltung Nymphenburg) und der Landeshauptstadt München ein Nutzungsüberlassungsvertrag geschlossen. Dieser legt u.a. fest, dass die Aufgabe der Umsetzung der Umwandlung des momentan ungenutzten Taxisgeländes in eine öffentliche Grünanlage auf die Landeshauptstadt München übertragen wird. Die Fläche beträgt ca. 13.000 m² und soll künftig als weitgehend naturbezogener Quartierspark allen Altersgruppen zur Verfügung stehen.

Zur Klärung des konkreten Bedarfs wurden in zwei Bürgerbeteiligungen (September/Oktober 2014 und Mai 2015) und mehreren Kinderworkshops (April 2015) die Wünsche und Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger im Einzugsbereich detailliert ermittelt und priorisiert (vgl. Punkt 4.1).

3. Dringlichkeit

Die Öffnung und Neugestaltung des Taxisgeländes soll möglichst zeitnah erfolgen, um der Bürgerschaft eine derart attraktive Grünfläche nicht länger vorzuenthalten und auch um neue Wegebeziehungen im Quartier zu ermöglichen.

Deshalb soll mit den Bauarbeiten möglichst im Mai 2017 begonnen werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierzu ist die verkehrssichere Herrichtung des Grundstücks durch den Eigentümer. Im Vertrag zwischen dem Freistaat Bayern und der Landeshauptstadt München ist deshalb festgelegt, dass die Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel, die Herstellung eines verkehrssicheren Zustandes des Baumbestandes und der Abbruch der Bestandsgebäude durch den Freistaat Bayern erfolgen.

Mit diesen Arbeiten hat der Freistaat im Frühjahr 2016 begonnen. Die Beendigung der Verkehrssicherungsarbeiten wurde der Landeshauptstadt München zum Ende Mai 2016 in Aussicht gestellt, so dass Anfang Juni die Übergabe des Geländes erfolgen kann.

Bezüglich der Verkehrssicherheit der Bäume wurde in der zuvor genannten gemeinsamen Sitzung des Sozial- und des Bauausschusses am 05.12.2013 folgender Beschluss gefasst: „Ein Eingriff in den Baumbestand, auch verkehrssichernde Maßnahmen, Entfernung von Totholz o.Ä. erfolgt bis zur Verabschiedung eines Planungskonzeptes nicht.“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13231).

Laut Aussage des Freistaates Bayern kann dem aus folgendem Grund nicht in Gänze entsprochen werden:

Die Verkehrssicherung ist eine deliktsrechtliche Verhaltenspflicht zur Abwehr von Gefahrenquellen, an die der Freistaat gebunden ist. Insbesondere für die anstehenden Abbrucharbeiten wird der Freistaat den Bereich entsprechend sichern, um Gefahren für die Mitarbeiter der beauftragten Firmen so gering wie möglich zu halten.

Die Baumpflegearbeiten werden sich überwiegend auf die Entfernung von Totholz und schonende Schnitt- bzw. Sicherungsmaßnahmen beschränken.

Wenige Bäume werden auch gefällt werden müssen, da sie entweder nicht mehr verkehrssicher sind oder andere Bäume in ihrer Entwicklung erheblich einschränken.

Dem Anliegen der provisorischen Öffnung wird das Baureferat (Gartenbau) in Absprache mit dem Freistaat Bayern entsprechen, indem durch provisorische Bauzäune und Wege die sicherheitstechnisch unbedenklichen Flächen bis zur endgültigen Gestaltungsmaßnahme vorab freigegeben werden (siehe Anlage C). Die Maßnahmen zur provisorischen Öffnung sind nicht Teil dieses Beschlusses.

4. Planungskonzept

4.1 Ausgangssituation und Bürgerbeteiligungen

Im September 2014 fand ein erster Informationstag zum brachliegenden Taxispark auf dem ehemaligen Gelände des Vereins Erholungspark für Kriegs- und Körperbeschädigte e.V. statt. Im Oktober 2014 schloss sich dann eine Bürgerdiskussion zur Zukunft des Areals an, bei der die Wünsche und Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner diskutiert wurden.

Dabei stellte sich heraus, dass von den Teilnehmenden vorwiegend eine natürlich gestaltete, durchgängige, öffentliche Grünanlage für die Bewohnerinnen und Bewohner der näheren Umgebung gewünscht wird. Die vorrangigen Ziele der Bürgerinnen und Bürger bei der Schaffung des Parks sind:

- ein behutsamer Umgang mit dem Gelände
- eine barrierefreie Wegführung
- Spiel- und Ruhebereiche für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren
- ein soziales Miteinander und die Umsetzung des Inklusionsansatzes

4.2 Gestaltungskonzept (siehe Anlage B)

Auf der Basis der Ergebnisse der vorangegangenen Bürgerbeteiligung wurde ein erstes Konzept erarbeitet und anschließend bei einer erneuten Bürgerbeteiligung im Mai 2015 zur Diskussion gestellt. Die große Mehrheit der Anwesenden bewertete die vorgelegte Gestaltung als sehr positiv. Kleinere Ergänzungen, die sich bei Diskussionsrunden an „runden Tischen“ ergaben, wurden nachträglich in das Konzept mit aufgenommen. Insbesondere der Wunsch der Seniorinnen und Senioren nach einem Kneippbecken konnte so noch Berücksichtigung finden.

4.2.1 Wegeerschließung und Zugänglichkeit

Die künftige Wegeerschließung des Geländes ist wie folgt geplant: Sämtliche Areale der Grünanlage werden über einen ca. 2,50 m breiten Rundweg im Randbereich des Parks erschlossen, wobei sich der Weg flexibel an die örtlichen Gegebenheiten und Bäume anpasst. Kerngedanke der Planung ist die möglichst weitgehende Erhaltung und der Schutz der Bäume, indem die Wegeführung bei Notwendigkeit im Bereich von Baumkronen und Wurzelbereichen als Stegkonstruktion ausgebildet wird. Dieser natürlich verlaufende Weg wird als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Er befindet sich in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Bestandszaun an der Grundstücksgrenze, welcher durch eine Bepflanzung aus Sträuchern zum Großteil verdeckt wird. In Teilbereichen öffnet sich die Bepflanzung und der Holzzaun wird in diesen Abschnitten mit „Sinnsprüchen“ versehen und verleiht der Anlage damit einen poetischen Charakter.

Vom Hauptzugang am „Taxisbiergarten“ im Westen führt ein übergeordneter Weg aus Asphalt mit Rieselabstreu zur zentralen Aufenthaltsfläche des Parks und umschließt weitgehend den dort befindlichen Senkgarten. Als wassergebundener Weg verläuft er weiter und verbindet das Taxisgelände mit dem im Osten liegenden Biergarten „Zur Geyerwally“. An dieser Stelle wird der bestehende Bretterzaun geöffnet, so dass die Anbindung an den Biergarten und die nahe Landshuter Allee erfolgen kann. Die Nord-Süd-Verbindung von der Paschstraße zur Kleingartenanlage gewährleistet ein untergeordneter Weg, ebenfalls als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Zur Zeit befindet sich der Freistaat Bayern als Eigentümer des Grundstückskorridors zur Paschstraße in Gesprächen über eine für alle Beteiligten optimale Neuordnung der dortigen ungeordneten Situation. Von Süden ist der Park über ein Tor und die Kleingartenanlage zu den üblichen Öffnungszeiten der Kleingartenanlage zu erreichen; die anderen drei Zugänge sind durchgängig geöffnet.

Der spätere Grünflächenunterhalt und die Wartung der technischen Anlagen werden über die Zufahrt am Haupteingang ermöglicht.

Da der Park vorwiegend den Bürgerinnen und Bürgern aus der Nachbarschaft als Erholungsfläche dienen soll, werden keine weiteren Parkplätze oder Fahrradstellplätze geschaffen.

4.2.2 Naturbelassener Bereich mit Senioren-Fitnessgeräten

Die Fläche nördlich des Eingangsbereiches ist weitgehend mit alten Bäumen überstanden und am Rand von Strauchflächen gesäumt. In diesem Areal ist die Schaffung eines schattigen Aufenthaltsbereiches mit ausreichend attraktiven Sitzmöglichkeiten entlang des Weges angestrebt. Die Wegeführung schafft darüber hinaus eine angenehme Distanzzone zur Aktivitätszone im Park. Die ruhige Aufenthaltsfläche bildet eine eigene Charakteristik aus und lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich werden Fitnessgeräte für Seniorinnen und Senioren nischenartig entlang des Weges vorgesehen, um dieser Altersgruppe eine gewünschte Rückzugsmöglichkeit zu bieten. Nach Südosten öffnet sich die Fläche durch lichter werdenden Baum- und Strauchbestand zum Park hin.

4.2.3 Rasenfläche und Liegewiese mit Pergola

Im Osten an den naturbelassenen Bereich anschließend befindet sich eine große offene Rasenfläche. In Teilbereichen sind dort Liegen angeordnet, gleichzeitig bietet sich genügend Raum für zahlreiche Aktivitäten wie z.B. freies Spielen von Kindern und Jugendlichen oder als Treffpunkt.

An der nördlichen Grenze zur benachbarten Wohnbebauung wird in Anlehnung an die alte Liegehalle eine Pergola als Holz-Stahl-Konstruktion mit barrierefreiem Zugang ausgebildet. Die Gestaltung erfolgt durchlässig, damit zwischen Zaun und Pergola keine uneinsehbaren Bereiche entstehen. Als Wegebelaag unter der Konstruktion ist Betonpflaster vorgesehen. Sitzmöglichkeiten im Halbschatten unter der Pergola können zu allen Jahreszeiten genutzt werden. Staudenpflanzungen im Bereich vor der Pergola schaffen einen angenehmen Abstand zur Wiesenfläche.

4.2.4 Hochstaudenflur mit „verwunschenem Garten“

Im Süden daran anschließend findet sich erneut dichter Baumbestand.

Dieser Bereich wird mit Ausbildung einer Hochstaudenflur und dem Belassen einer mit Bäumen überstandenen kleinen Anhöhe als „verwunschener“ Garten ausgebildet. Schattige, natürlich gestaltete Bereiche und eine von Gräsern und Moosen überwachsene, alt anmutende Skulptur verstärken den besonderen Charakter dieses Bereiches. Zahlreiche Bänke ohne weitere Nutzungsvorgabe bieten eine weitere Rückzugsmöglichkeit und stellen eine angenehme, schattige und ruhige Aufenthaltsfläche dar.

4.2.5 Kinderspielplatz

Westlich vom „verwunschenen Garten“ und in großem Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung befindet sich auf einer natürlichen „Lichtung“ der geplante Kinderspielplatz. Der Charakter des Spielplatzes sowie die Geräteauswahl wurden in zwei im April 2015 stattgefundenen Workshops mit Kindern aus der Nachbarschaft und den angrenzenden Schulen erarbeitet. Mit den Kindern wurde in einem ersten Schritt das Gelände begutachtet. Als nächstes wurden von den Kindern Modelle gebaut, die anschließend vorgestellt und bewertet wurden. Die am häufigsten gewünschten Spielgeräte fanden schließlich Eingang in das Gesamtkonzept. Alle Hauptwünsche aus den Kinderbeteiligungen wie eine Seilbahn, Trampoline, ein Baumhaus mit zahlreichen Klettermöglichkeiten sowie eine Rutsche sollen umgesetzt werden.

Als Fallschutz im Bereich der Spiellandschaft ist Holzhäckselbelag vorgesehen, lediglich um die Trampoline wird Kunststoff-Belag eingebaut werden.

An die Holzhäckselfläche anschließend dient eine kleine Sandfläche mit einem Spielhäuschen und Findlingen den Kleinkindern zum Spielen.

Sitzmöglichkeiten mit Tischen ergänzen das Angebot des Spielplatzes.

Im Bereich der Bestandsbäume soll ein ebenfalls im Workshop erarbeitetes Heckenlabyrinth v.a. im Sommer zum Spielen im Schatten einladen.

4.2.6. Zentrale Achse mit Kneippanlage und Senkgarten

Im Zentrum der künftigen Grünanlage wird in Verlängerung der Hauptwegeachse im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens ein weiterer Nutzungsschwerpunkt entstehen. Er gliedert sich in zwei Bereiche, eine Kneippanlage und einen Senkgarten.

Ein Kneippbecken mit Sitzmöglichkeiten soll vor allem in den Sommermonaten eine erfrischende Ergänzung zu den Fitnessgeräten im nordöstlichen Teil des Parks darstellen. Das Becken und die davor befindliche Platzfläche mit Sitzbänken werden mit einer Bepflanzung aus niedrigen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden eingefasst. Als Bodenbelag sollen Betonpflasterflächen einen angenehmen Untergrund für das Barfußlaufen bilden und den Splitt- und Sandeintrag in das Becken minimieren.

Das Kneippbecken wird, wie bereits das ehemalige Schwimmbecken, über eine Pumpe mit Grundwasser gespeist. Dazu kann die bestehende Pumpenanlage in Teilen verwendet werden. Die Pumpe selbst muss jedoch komplett erneuert werden.

Das Becken soll eine Mindestabmessung von ca. 6,0 m x 2,5 m aufweisen. Die Wassertiefe soll maximal 45 cm, die Beckentiefe maximal 60 cm betragen. Die gemessene Grundwassertemperatur beträgt ca. 12°C und ist somit ideal für die Befüllung der Anlage. Eine Kühlung ist nicht erforderlich. Der Wasserdurchlauf des Beckens beträgt voraussichtlich ca. 11.000 m³ pro Jahr. Um Feinstoffe aufzuwirbeln und das Absetzen in der Anlage zu verhindern, werden Ausstromdüsen in Bodennähe angeordnet; für die Reinigung des Oberflächenwassers sind ein bis zwei Skimmer vorgesehen. Die Versickerung des Wassers der Kneippanlage erfolgt über Rigolen.

Unmittelbar neben dem Kneippbecken befindet sich der Bestandsbrunnen, auch „Danner-Brunnen“ genannt. Neben einer Steinsanierung wird auch die Technik erneuert. Anschließend wird die ursprüngliche Bepflanzung wiederhergestellt. Die Speisung und die Versickerung erfolgen analog dem Kneippbecken.

Den zweiten Bereich der zentralen Achse stellt der Senkgarten in Anlehnung an das alte Schwimmbecken dar. Die Grundform des Schwimmbeckens, d.h. die Abmessungen und die Höhenabstufung werden weitgehend beibehalten, die gesamte Konstruktion muss aber aufgrund des schlechten baulichen Zustandes komplett abgebrochen und durch neue Winkelstützmauern ersetzt werden. Der Senkgarten erstreckt sich über drei Ebenen, die zentral über Treppen und an den Rändern barrierefrei über Rampen aus Beton und wassergebundener Wegedecke bzw. eine Stahlkonstruktion mit Gitterrosten erschlossen werden. Die Tiefe des Senkgartens beträgt an der tiefsten Stelle max. 2,50 m. Der Bodenbelag des Senkgartens wird als wassergebundene Wegedecke ausgeführt. Schirmförmige Kleinbäume sowie Bodendecker, Stauden und Kleinsträucher gliedern und umrahmen die Sitzflächen und spenden in den Sommermonaten Schatten. Zahlreiche Bänke und Sitzwürfel laden zum Aufenthalt ein.

Um die Erinnerung an das alte Schwimmbecken zu fördern, werden die Wände des Senkgartens blau gestrichen, die Sitzwürfel erhalten optische Aspekte der alten Startblöcke.

Die Absturzsicherung um den Senkgarten wird mit Hilfe von transparenten Glasscheiben ausgebildet, damit im oberen Bereich keine optische Barriere die Weitläufigkeit des Parks unterbricht.

Um den Platz zu fassen, bildet eine Pergola auf der Fläche des alten Technikhäuschens einen Abschluss mit ausreichend Sitzmöglichkeiten; sie wird analog der Pergola des nordöstlichen Bereiches ausgebildet.

4.2.7. Sonstige Einbauten und Ausstattungsgegenstände

Der Bestandszaun aus ca. 2,0 m hohen Holzbohlen wird in großen Teilen erhalten und erneuert. Dies ist v.a. im Zugangsbereich und im nördlichen Bereich zur angrenzenden Bebauung gewünscht, um eine gewisse Abschottung zu erreichen. Bei größerer Baufälligkeit wird der Zaun, v.a. im Bereich zum Biergarten „Zur Geyerwally“ und zur Kleingartenanlage durch einen Stabgitterzaun ersetzt. Der Park soll nicht durch Tore abgeschlossen werden, lediglich das bereits bestehende Tor zur Kleingartenanlage soll weiterhin bestehen bleiben. Eine Beleuchtung der Grünanlage erfolgt nicht, um den Aufenthalt zu nächtlichen Zeiten nicht zu fördern.

Ein alter, aufgeständerter, weitgehend gut erhaltener Hochwasserbehälter (gusseiserne Konstruktion mit einem Wassertrog auf vier Säulen) erinnert an die Zeit des Parks als Erholungsfläche mit Schwimmbad und soll erhalten werden. Voraussetzung ist, dass durch seine Sanierung für die Erholungsnutzung Sicherheitsrisiken ausgeschlossen werden können. Er soll mit der Pergola den östlichen Abschluss der zentralen Achse des Parks bilden.

Ein Gedenkstein an die Kriegsbeschädigten der Stadt München wird ebenfalls erhalten und dient als Zeuge der ursprünglichen Nutzung.

Kleinere Ausstattungsgegenstände, z.B. Engel und Stühle aus Beton und Gips, werden gesichert und in die neue Anlage integriert, um den poetischen Charakter hervorzuheben.

4.2.8. Baumbestand

Der zum Teil waldartige Baumbestand bildet das Leitmotiv des Parks. Kerngedanke der Planung ist die größtmögliche Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestands.

Für die Herstellung eines verkehrssicheren Zustandes der Bäume bei Übergabe des Geländes ist der Freistaat Bayern zuständig. Sind einzelne Baumentfernungen aufgrund eines nicht verkehrssicheren Zustands der Bäume nötig, werden Ersatzpflanzungen und Ergänzungen erfolgen, um das Bild der bewachsenen und offenen Flächen abzurunden. Ergänzungen sind hauptsächlich im zentralen Bereich des bestehenden Fichtenwäldchens vorgesehen, um den ursprünglichen Zustand des Wäldchens nach Sturmschäden wiederherzustellen. Im Umfeld des Spielplatzes sollen Beeresträucher gepflanzt werden. Die Wege im Bereich von Baumkronen werden, falls erforderlich, als Stegkonstruktion ausgebildet.

Behutsame Aufastungen ermöglichen Blickbeziehungen und begehbare Wiesenflächen. Zusammen mit der Anordnung der Wege ist der Park dadurch in seiner vollen Größe erleb- und nutzbar.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Der Freistaat Bayern bekundete mit Schreiben vom 19.03.2013 an die Landeshauptstadt München sein Interesse, Verhandlungen über einen langfristigen Pachtvertrag aufzunehmen, um der Landeshauptstadt München das Erholungsgelände Taxisgarten als Parkfläche zu überlassen.

Laut Stadtratsbeschluss vom 05. Dezember 2013 soll das bisher nicht öffentlich zugängliche Areal uneingeschränkt als unentgeltlich nutzbare Erholungsfläche geöffnet werden. Das Baureferat wurde beauftragt, als Grundlage für die Planung eine Bürgerbeteiligung zu den Zielen des Gestaltungskonzeptes für die künftige Nutzung des Geländes durchzuführen. Diese wurde in mehreren Stufen vom Baureferat (Gartenbau) in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 9 Neuhausen - Nymphenburg vorbereitet, abgestimmt und durchgeführt.

Im Nutzungsüberlassungsvertrag vom 06.10.2014 zwischen dem Freistaat Bayern und der Landeshauptstadt München wird festgelegt, dass der Vertragsgegenstand als öffentliche Grünfläche mit unentgeltlichem Zugang betrieben wird.

Die Landeshauptstadt München trägt die erforderlichen Umbaukosten sowie den künftigen Unterhalt aller Wege und sonstiger Außenanlagen.

Der Freistaat Bayern verpflichtet sich, das Gelände frei von Altlasten und Kampfmitteln sowie den Baumbestand in verkehrssicherem Zustand zu übergeben. Dies schließt auch den vollständigen Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude und Anlagen mit ein. Die Übergabe des so hergerichteten Grundstücks erfolgt unentgeltlich, im Anschluss daran ist Miete an den Freistaat Bayern zu entrichten.

Im Flächennutzungsplan ist der Taxispark als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor. Somit sind die planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten.

In Ermangelung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Standortes für Kinderspiel wird es zur Rechtssicherheit erforderlich, ein Baugenehmigungsverfahren für diese Nutzungseinheit durchzuführen.

Da die gesamte Fläche des Parks als Außenbereich anzusehen ist, unterliegt sie nicht der Baumschutzverordnung. Für eventuell zwingend erforderliche Entfernungen von Bäumen mit mehr als 80 cm Stammumfang ist daher keine Fällgenehmigung erforderlich.

Für die Abbruchmaßnahmen und die künftige Neugestaltung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung über einen Untersuchungszeitraum von Mai 2015 bis September 2015 gefordert. Der Prüfungsbericht mit der Auswertung der Ergebnisse liegt dem Baureferat vor. Danach ist davon auszugehen, dass sich durch die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen und die Umgestaltung keine größeren Konflikte ergeben. Vielmehr können die Hinweise zu den vorhandenen Arten und ihren Lebensraumansprüchen im Zuge der späteren Grünflächenpflege offensiv im Sinne des Artenschutzes umgesetzt werden.

Die Planung wurde dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen bereits vorgestellt. Die Anregung, den Spielturn mit einem barrierefreien Zugang zu versehen und die Türme entsprechend zu vernetzen, wird geprüft und nach Möglichkeit integriert.

Sonstige Anforderungen an die Barrierefreiheit wurden laut Beraterkreis bestens erfüllt.

6. Gegebenheiten des Grundstücks (siehe Anlage A)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen ehemaligen Erholungspark des Vereins Erholungspark für Kriegs- und Körperbeschädigte e.V. im Gebiet zwischen Klugstraße, Landshuter Allee, Hanebergstraße und Taxisstraße.

Im Norden grenzt Wohnbebauung an das Grundstück. Die interne Erschließungsstraße der Wohnanlage ist als Sackgasse ausgebildet und soll künftig einen Zugang zum Taxisgelände ermöglichen. Im Osten befindet sich der Biergarten „Zur Geyerwally“, im Süden eine zum Teil auf städtischem Grund befindliche Zeit-Kleingartenanlage und im Westen der Taxis-Biergarten.

Das Gelände grenzt damit allseits an Freiflächen, die gute Voraussetzungen zur Anbindung und Verknüpfung mit dem Stadtquartier bieten.

Die Entmunitionierung, Altlastenfreimachung sowie Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume werden durch den Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer veranlasst. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen sehen ein verkehrssicheres und für den Nutzungszweck einer Grünanlage vorbereitetes Grundstück vor. Zum Zeitpunkt der Grundstücksübergabe im Juni 2016 ist das Gelände somit entmunitioniert, altlastenfrei und teilweise verkehrssicher, so dass zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht mehr mit unvorhergesehenen Arbeiten zu rechnen ist.

Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude werden aufgrund des schlechten Zustandes und der nicht mehr benötigten Nutzung ebenfalls komplett durch den Freistaat Bayern abgebrochen. In diesem Zuge werden auch die im Boden befindlichen und nicht mehr benötigten Leitungen stillgelegt und verschlossen. Der bestehende Pumpenschacht sowie die Pumpe, die bisher für die Befüllung des Schwimmbeckens und die Speisung des Brunnens dienen, werden im Zuge der Baumaßnahme saniert und erneuert. Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Referates für Gesundheit und Umwelt kann das Abwasser des Brunnens und der Kneippanlage in Rigolen vor Ort versickert werden.

Das Gelände ist weitgehend eben, lediglich im süd-östlichen Bereich ist eine kleinere Aufschüttung vorhanden, die ebenfalls vom Freistaat untersucht und ggf. bei Funden von belasteten oder nicht standfesten Böden entfernt wird.

Als Planungsgrundlage liegt eine Bestandsvermessung mit allen relevanten Baulichkeiten, Ausstattungsgegenständen und sonstigen Einbauten sowie dem vorhandenen Bewuchs vor. Neben großen und kleineren Einzelbäumen sind dichtere Gehölzbestände vorhanden, die sich überwiegend aus Strauchaufwuchs und Gehölzpflanzungen zusammensetzen.

Insgesamt wurden 284 Baumexemplare auf dem Grundstück kartiert. Die vorherrschenden Arten sind Eschen, Spitz-Ahorn, Linden, Eichen und Fichten. In Teilen handelt es sich um gezielte Anpflanzungen (z.B. bei dem „Fichtenwäldchen“), ansonsten sind viele Bäume vermutlich auch „wild“ aufgewachsen. Im Zuge der Neugestaltung des Grundstücks müssen voraussichtlich drei Bäume für die Öffnung des Parks zur Paschstraße bzw. zur Kleingartenanlage entfernt werden. Den Baumentfernungen stehen sechs Neupflanzungen gegenüber. Sollten im Zuge der Herstellung der Verkehrssicherheit durch den Freistaat weitere Baumentfernungen notwendig sein, können diese im Zuge der o.g. Neupflanzungen zur Verbesserung der Raumwirkung ergänzt werden.

Teilbereiche des Parks haben sich durch die „Ungestörtheit“ zu einer Biotopfläche mit besonderem Wert für die Kleinfafauna und das örtliche Klima entwickelt. Sie weist jedoch keinen Schutzstatus auf. Eine von der Naturschutzbehörde geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor und gibt Auskunft über das Vorkommen ausgewählter Tier- und Pflanzenarten. Sie benennt u.a. auch erforderliche Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten und für die anschließende Grünflächennutzung.

Das Gelände ist von einem ca. 2 m hohen, blickdichten Bretterzaun umgeben, der saniert bzw. in Teilbereichen ersetzt werden wird.

7. Bauablauf und Termine

Bei Übernahme des Geländes vom Freistaat Bayern werden die Hauptabbrucharbeiten bis auf wenige Wegebeläge bereits erfolgt sein. Sofern das Gelände nach den Abbrucharbeiten gefahrlos genutzt werden kann, wird eine vorübergehende Teilöffnung des Parks bis zum Beginn der Landschaftsbauarbeiten angestrebt. Der Bau des Parks soll in einem Abschnitt erfolgen.

Die Zufahrt und Andienung der Baustelle werden über den bestehenden Haupteingang im Bereich des Parkplatzes des Taxis-Biergartens abgewickelt. Es ist beabsichtigt, mit dem Bau des Senkgartens zu beginnen, da dieses Bauteil von der Art der Konstruktion eine der Hauptarbeiten darstellt. Im Anschluss daran werden sukzessive die angrenzenden Bereiche hergestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Termine vorgesehen:

Übergabe des Geländes	Juni 2016
Teilöffnung	Juni 2016 bis ca. April 2017
Beginn Bauarbeiten	Mai 2017
Fertigstellung	Herbst 2017

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes Projektkosten in Höhe von 2.140.000 € ermittelt (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 320.000 €).

Die Kosten für die Grünanlage setzen sich wie folgt zusammen:

Geländeflächen	Platz- und Wegeflächen (ohne Senkgarten), Bodenarbeiten, Einfriedungen	300.000 €
Senkgarten	Mauern, Treppen/ Rampen, Bänke, Bepflanzung	270.000 €
Ausstattung	Bänke, Pergolen, Fitnessgeräte, sonstiges	300.000 €
Spielplatz	Kleinkinder- und Kinderspielplatz	240.000 €
Steganlage	Wegeführung im Bereich von Bestandsbäumen als Wurzelschutz	100.000 €
Baumschutz	vorbereitende Gutachten und Schutzmaßnahmen während der Bauzeit	60.000 €
Künstlerische Ausstattung	Sanierung bestehender Einbauten, Skulpturen und Schaffung von „Poesiezäunen“	75.000 €
Brunnen und Kneippanlage	Erneuerung der Technik (Pumpe, Brunnenstube) und Bau des Kneippbeckens, inklusive Versickerung	140.000 €
Pflanz- und Saatflächen	Gehölzpflanzungen, Nachpflanzung von Bäumen, Rasenansaat und Ansaat Hochstaudenflur, inklusive aller Pflegemaßnahmen	340.000 €
	Kosten gesamt (gerundet)	1.820.000 €
	17,5 % Risikoreserve (gerundet)	320.000 €
	Projektkosten für Grünanlage	2.140.000 €

Die laufenden Folgekosten für die Parkfläche wurden mit ca. 69.400 € pro Jahr ermittelt.