

**Neubau einer öffentlichen Grünanlage an der Carl-Wery-Straße
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung
Nr. 57 cl (1. Teilbereich)
im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

Projektkosten (Kostenobergrenze):
1.690.000 €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06646

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach
vom 18.08.2016**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Gemäß § 9 Abs. 1 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 1.1 des Kataloges „Baureferat“ ist der Bezirksausschuss aufgrund der Höhe der Projektkosten zwischen 0,5 und 2,5 Millionen € für die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zuständig. Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

Für den Bereich Carl-Wery-Straße (beiderseits), Bahnlinie München-Giesing-Kreuzstraße (westlich), mögliche Trasse der Südanbindung Perlach und Arnold-Sommerfeld-Straße (nördlich) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 04.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich) den

Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13515). Der Bebauungsplan mit Grünordnung trat mit Bekanntmachung am 24.03.2014 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen herzustellen. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst circa 13.600 m² öffentliche Grünanlagen, in denen zwei Kinderspielflächen und ein Rodelhügel vorgesehen sind.

2. Projektbeschreibung (siehe Anlage C)

Die Lage der Grünfläche an der Nahtstelle zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den neuen Wohnhöfen WA 1 und WA 2 sowie ihre Verbindungsfunktion prägen den Charakter der öffentlichen Grünfläche. Gestaltungs- und Nutzungsschwerpunkte sind die beiden Aufweitungen mit neuen Spielanlagen entlang des circa 10 Meter breiten Grünkorridors, der als Freihaltezone für die bestehende Hauptwasserleitung ausgewiesen ist und die Hauptwegeachse in Nord-Süd-Richtung bildet.

„Wohnen im Park“ ist das Leitmotiv der angrenzenden Wohnbebauung, die sich mit ihren Höfen zum öffentlichen Park hin öffnet und ab 2015 bis 2019 durch die GEWOFAG erstellt wird. Die parkartige Gestaltung der öffentlichen Grünanlage knüpft inhaltlich an dieses Motiv an und stellt Bezüge zwischen den privaten und öffentlichen Freiräumen her.

Im Südteil ist die neue Grünfläche ein wichtiger Baustein in der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung zwischen dem regionalen Grünzug Gleißental / Hachinger Tal und dem Truderinger Wald.

2.1 Wegesystem

Der Park wird in das bestehende Rad- und Fußwegenetz zu den vorhandenen Parkanlagen in der Umgebung eingebunden, insbesondere zum Grünzug „Im Gefilde“ und zum Landschaftspark „Hachinger Tal“.

Entlang der Carl-Wery-Straße werden beidseitig der Straße Fuß- und Radwege angelegt.

Die Hauptwegeachse des Parks bildet die Nord-Süd-Verbindung, die entlang der Freihaltezone der Trinkwasserleitung verläuft und die als Ringschluss im Südosten wieder an die Carl-Wery-Straße anschließt. Diese Wegeverbindung ergänzt die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Carl-Wery-Straße weshalb auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann.

Die zweite wesentliche Wegeverbindung ist der Anschluss des bestehenden Wohnquartiers im Westen an die Carl-Wery-Straße. Diese wird über eine Ost-West-Verbindung hergestellt, die an die Curd-Jürgens-Straße anschließt. Dieser Wegeanschluss erfolgt über einen Wegeabschnitt, der auf dem Grundstück des neuen Wohnquartiers verläuft. Dessen öffentliche Nutzung ist über ein Geh- und Nutzungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Diese Querungsmöglichkeit wird in

Fortführung der vorhandenen Wegebeleuchtung der Curd-Jürgens-Straße beleuchtet. Die Hauptwegeverbindungen werden durchgehend als 3,5 Meter breite Asphaltwege ausgebildet.

Die übrigen Parkwege dienen der Erschließung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und werden ringförmig um die Hauptwegeachsen als 2 Meter breite Kieswege angeschlossen.

Im Süden wird ein 6 Meter breiter Korridor von Baumpflanzungen freigehalten, um gegebenenfalls die Wege an Radverkehrsflächen in Richtung Westen anzuschließen, die mit dem Bau der Südanbindung Perlach entstehen werden.

2.2 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Die beiden Parkaufweitungen, zwischen den neuen Wohnhöfen und im Süden des Planungsgebietes, sind als Aktivzonen gestaltet und tragen dazu bei, den Bedarf an Spiel- und Erholungsflächen der neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu decken.

Auf den Rasen- und Wiesenflächen und unter dem lichten Baumdach sind vielfältige Nutzungen möglich. Lärmintensive Nutzungen, wie Bolzplätze oder Skateparks, sind wegen der Nähe zu den bestehenden und neuen Wohnungen nicht vorgesehen.

Die Übergänge von den privaten zu den öffentlichen Freiflächen erfolgen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, fließend im Sinne einer parkartigen Gestaltung, ohne Zäune. Die Markierung der Grenzen wird, die jeweiligen Unterhaltspflichten erkennbar machend, mittels Belagsänderungen oder kleineren Böschungen ausgebildet.

Spielplatz Nord – Rahmen und Plateaus (siehe Anlage D)

Dieser Spielbereich liegt zwischen den beiden Wohnquartieren WA 1 und WA 2 an der Schnittstelle der querenden Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung und ist auf das Spielverhalten von kleineren Kindern bis circa 6 Jahre ausgerichtet.

Er gliedert sich in drei Teilbereiche:

Im Osten erhebt sich ein Plateau aus Kunststoffbelag mit eingelassenen Trampolinen aus der umgebenden Rasenfläche.

Im Nordwesten dagegen senkt sich eine Sandfläche leicht ins Gelände ab, in die eine Tampenschaukel und ein Bauwerkgerüst integriert sind um die kreative Zusammenarbeit der spielenden Kinder anzuregen.

Die Spielhäuser im Südwesten bieten den Kindern Raum für phantasievolle Rollenspiele auf der Rasenfläche.

Räumlich gefasst wird der Spielplatz durch einen umlaufenden Heckenrahmen, der vom querenden Radverkehr und freilaufenden Hunden abschirmt.

Spielplatz Süd – Alpenblick und Klettergarten (siehe Anlage E)

Der südliche Aufenthaltsbereich wird als große Wiesenlichtung ausgebildet, die von Bäumen umstellt ist und durch einen Weg auf der Freihaltezone in zwei funktional unterschiedliche Bereiche aufgeteilt ist:

Im östlichen Bereich entwickelt sich aus dem Rasenplateau eine 4 bis 5 Meter hohe Erdmodellierung, die im Winter als Rodelhügel und im Sommer als Spielhügel genutzt werden kann. Zwei Treppenläufe erschließen den Hügel an seinen Stirnseiten. Auf dem Hügel markiert ein Solitärbaum mit einem Holzdeck einen Aussichtspunkt, von dem aus der Blick auf die Alpen gegeben ist.

Westlich des Weges entsteht ein Klettergarten aus Baumstämmen, Netzen und Seilen für ältere Kinder. Das Zentrum bildet ein Baumhaus in 5 Metern Höhe mit angeschlossener Röhrenrutsche, das von außen über eine Stangenkonstruktion erklettert werden kann. Eine Rutsche in 3 Metern Höhe stellt für die jüngeren Kinder eine angemessene Herausforderung dar. Auf dem Bodenniveau findet die naturnahe Spielplatzgestaltung mit Balancierstämmen und Kletterfelsen ihre Fortsetzung. Eine Himmelsschaukel und eine Drehscheibe ergänzen das breit angelegte Spiel- und Bewegungsangebot.

Im Südwesten erfolgt die Abgrenzung der öffentlichen Grünanlagen über einen 1 Meter hohen Maschendrahtzaun, der mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt wird.

2.3 Vegetationskonzept

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bildet der vorhandene Baumbestand die Gehölzkulisse zum Geschosswohnungsbau des Gustav-Heinemann-Rings. Für den Carl-Wery-Park wird eine lockere Anordnung von Großbäumen in Rasenflächen und artenreichen Wiesenflächen vorgesehen. Geprägt wird die Fläche von einer Mischung aus standortgerechten, großen Laubbäumen, bestehend aus Rotbuchen, Flügelnüssen und Walnussbäumen, die mit den Nadelbaumarten Ginkgo, Mammutbaum und Waldkiefer ergänzt werden.

Die Parkeingänge werden durch rotlaubige Blutbuchen markiert.

Im lichten Schatten dieser Großbäume werden als niedere Schicht kleinere Bäume mit auffälliger Blüte verwendet, wie Vogelkirschen, Magnolien und Zieräpfel.

Strauchpflanzungen, die überwiegend aus Wildarten bestehen, werden lediglich zur Grundstückseingrünung an den Rändern vorgesehen.

Östlich des zentral gelegenen Spielplatzes schirmt ein dicht bepflanzter Baumhain aus Zieräpfeln die Grünflächen von der Carl-Wery-Straße ab. Während die Flächen um die beiden Spielbereiche mit Rasenflächen zum informellen Spiel und Aufenthalt angelegt sind, werden die Randbereiche entlang der Wege mit ökologisch wertvollen, artenreichen Wildblumenwiesen angesät. Diese Wildblumenwiesen finden die Fortführung in den privaten Grünflächen der Wohnbebauung, insbesondere im westlichen Bereich zur Straße hin, sodass ein einheitliches und identitätsstiftendes Vegetationsbild im neuen Quartier geschaffen wird.

Die gesamte Planung wurde am 26.10.2015 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Beraterkreis abgestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Wegeflächen und der Spielplätze erfolgt nach Fertigstellung der beiden Wohnbebauungen WA 1 und WA 2 durch die GEWOFAG voraussichtlich ab Herbst 2018 und wird bis Sommer 2019 fertig gestellt.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung:	1.440.000 €
Reserve für Kostenrisiken: (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	250.000 €
Projektkosten und Kostenobergrenze:	1.690.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 1.690.000 €.

Die Projektkosten in Höhe von 1.690.000 € (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderung zulässig.

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

5. Finanzierung

Im Rahmen der Zustimmung zur Umlegung und zur Änderung der Kostenverteilung des Umlegungsverfahrens Nr. 80 „Carl-Wery-Straße“ hat die Vollversammlung des Stadtrates in nichtöffentlicher Sitzung am 02.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12987) u. a. beschlossen, dass die Stadt die Kosten der Grünfläche zu tragen hat und diese „aus der Bebauungsplan- und Umlenkungsrücklage finanziert werden können“. Demzufolge sind Herstellungskosten in Höhe von 1.004.100 € aus der Finanzreserve „Sozialgerechte Bodennutzung“ für dieses Projekt anteilig bereitzustellen.

Der derzeitige Finanzbedarf für die Maßnahme einschließlich der Risikoreserve von 17,5 % beträgt 1.690.000 €.

Die Maßnahme ist mit Planungskosten für 2015 in Höhe von 24.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 unter der Maßnahme-Nr. 5800.8415 (Rangfolge-Nr. 040) in der Investitionsliste 1 enthalten. Der Bereitstellung der in 2016 erforderlichen Planungsmittel erfolgt zu gegebener Zeit aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“ auf Antrag des Baureferates durch die Stadtkämmerei auf dem Büroweg. Somit entsteht in 2016 keine unterjährige Budgetausweitung.

Die Projektkosten werden zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 – 2020 zur Aufnahme in die Investitionsliste 1 angemeldet. Über die endgültige Einstellung des Projektes in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 entscheidet die Vollversammlung des Stadtrates.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 Ramersdorf-Perlach beschließt:

1. Der Bedarf gemäß Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 1.690.000 € wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten in Höhe von 1.690.000 € (einschließlich Risikoreserve in Höhe von 250.000 €) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 zur Aufnahme in die Investitionsliste 1 anzumelden.
Das Baureferat wird beauftragt, sich die in 2016 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 30.000 € aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“ auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Thomas Kauer

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 16

An das Direktorium D-II-BA - BA-Geschäftsstelle Süd

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - G, G1, G11, G13, GZ, GZ1, G02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

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 - D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 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.