

**Soziale Stadt Projekt im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz  
Aufwertung und Umgestaltung des Jugendspielplatzes  
südlich der Wiesentfelser Straße**

**im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Projektkosten (Kostenobergrenze):  
2.150.000 €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07936**

Anlagen

- Bedarfsprogramm
- Luftbild, M 1:2.500
- Lageplan Gesamtkonzept Außenanlagen, o. M.
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 16.02.2017

**Beschluss des Bauausschusses vom 21.03.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13733) wurde das Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ gemäß § 142 Absatz 1 BauGB förmlich festgelegt und soll im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entwickelt werden.

Vorbereitend zur Sanierungsgebietsausweisung wurde im Rahmen eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) das Areal des Sanierungsgebiets intensiv auf Potentiale und Defizite untersucht. Die Aufwertung der Jugendspielfläche südlich der Wiesentfelser Straße ist im dort ermittelten Handlungsschwerpunkt „Das Grünband – Verknüpfung des neuen Stadtteils Freiham mit dem Bestand“ als kurz- bis mittelfristig umzusetzende Maßnahme benannt. Mit dem vorgenannten Beschluss hat der Stadtrat davon Kenntnis genommen.

Beim Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgt nach Gartenbaurichtlinien die erste Beschlussbefassung zum Projektauftrag. Da das Projekt 2015 unter diesen Voraussetzungen begonnen wurde, wurde bis Sommer 2016 der Vorentwurf als Grundlage für den Projektauftrag erarbeitet.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07344) wurde aufgrund der besseren finanziellen Ausstattung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ der Wechsel des Sanierungsgebietes Neuaubing-Westkreuz vom Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ beschlossen. Die im ISEK formulierten Sanierungsziele behalten mit dem Beschluss aber weiterhin ihre Gültigkeit.

Da es sich hierbei nur um einen Finanzierungswechsel handelt und aufgrund des ursprünglich anderen Städtebauförderungsprogramms bereits der Vorentwurf erarbeitet wurde, wird zu diesem Soziale Stadt Projekt kein Vorplanungsauftrag vorgelegt. Die weiteren Beschlusschritte (verwaltungsinterne Projektgenehmigung, Ausführungsgenehmigung im Stadtrat) sind bei beiden Förderprogrammen gleich.

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

## 2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt südlich der Wiesentfelser Straße und umfasst circa einen Hektar. Im Norden grenzt der Jugendtreff Neuaubing an, im Osten die Grund- und Mittelschule an der Wiesentfelser Straße 53 sowie zwei Kindertagesstätten, im Süden die Kinder- und Jugendfarm Neuaubing und im Westen der neue Stadtteil Freiham. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer bestehenden Grünfläche und ist momentan mit einem Asphaltbolzplatz mit zwei Toren und einem Basketballkorb, mit Skateelementen auf einer Asphaltfläche, einer Tischtennisplatte und zwei Sommerstockbahnen ausgestattet. Die Beläge und Ausstattungselemente sind mittlerweile sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf die intensive Nutzung der Grünfläche soll eine Aufwertung und Umgestaltung des gesamten Jugendspielbereichs vorgenommen werden.

## 2.1 Bürgerbeteiligung

2015 wurden vom Baureferat (Gartenbau) zwei Workshops zur Nutzerbeteiligung im Jugendtreff Neuaubing durchgeführt.

Im ersten Workshop im April 2015 wurde von den Jugendlichen der Bestand bewertet und es wurden ihre konkreten Vorschläge und Wünsche zur Fläche aufgenommen. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde vom beauftragten Landschaftsarchitekturbüro ein erstes Konzept erstellt, das im Oktober 2015 den Jugendlichen vorgestellt und mit ihnen diskutiert wurde. Das Konzept stieß auf breite Zustimmung. Es wurden einige kleinere, ergänzende Wünsche zu Planungsdetails geäußert, die im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt werden.

An den beiden Workshops haben jeweils circa 40 bis 50 Jugendliche im Alter von circa 11 bis 25 Jahren teilgenommen, wobei der Anteil der weiblichen Teilnehmenden bei circa 50 Prozent lag.

## 2.2 Bedarf und Bedeutung der Jugendspieleinrichtung

Die Jugendspieleinrichtung südlich der Wiesentfelser Straße deckt sowohl den intensiven Bedarf aus dem Geschosswohnungsbau in Neuaubing als auch den im ersten Realisierungsabschnitt in Freiham bis 2024 entstehenden Bedarf, da aufgrund zu geringer Nachbarabstände im angrenzenden Grünband von Freiham kein Jugendspiel realisiert werden kann.

## 2.3 Planungskonzept

Ziel des Projektes ist es, durch die Aufwertung der Grünanlage einen Beitrag zur Entwicklung des Grünbands zwischen Neuaubing und Freiham als verbindendes Element zwischen den Stadtteilen zu leisten.

Da die Grünfläche momentan schon als Jugendspielfläche genutzt wird und in der unmittelbaren Umgebung - in Freiham und auf dem sogenannten „Indianerspielplatz“ nördlich der Wiesentfelser Straße - ein vielfältiges und umfangreiches Spielangebot für Klein- und Schulkinder geschaffen wird, wurde bei der Auswahl der Spiel- und Sportangebote ein Schwerpunkt auf die Nutzerzielgruppe Jugendliche im Alter von circa 10 bis 20 Jahren gelegt. Dennoch wird im Konzept berücksichtigt, dass darüber hinaus Nutzungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Der in die Jahre gekommene Jugendspielplatz wird aktuellen Nutzerinteressen angepasst, erweitert und grundlegend neu gestaltet. Der momentan schon stark nachgefragte Bolzplatz wird erneuert und durch die Anlage zweier Sitzstufenanlagen und durch Ballfangzäune an den Stirnseiten aufgewertet. Darüber hinaus wird, in eine der Sitzstufenanlagen integriert, ein barrierefreier Zugang zum Platz geschaffen. Um den vorhandenen Nutzungsdruck auf den Bolzplatz abzumildern, wird südlich des Bolzplatzes ein Kunstrasenminispielfeld mit umlaufender Bande errichtet, das ergänzend zum Großfeldspiel andere Fußballspielformen ermöglicht. Benachbart dazu wird ein Streetballfeld angelegt, um die momentan vorhandenen Nutzungskonflikte zwischen Bolzen und Streetball auf dem Bolzplatz zu beseitigen.

Südlich daran angrenzend werden die beiden Sommerstockbahnen, die bereits Teil der Grünanlage sind und rege genutzt werden, angeordnet. Westlich an die Sommerstockbahnen angrenzend wird die neue Skateanlage situiert. Sie wird in Ort beton ausgebildet. Die Anlage ist aufgrund ihrer Vielfältigkeit für Skaterinnen und Skater der verschiedenen Fahrdisziplinen aber auch für Jugendliche der BMX- und Inlineszene attraktiv und kann sowohl von Anfängern wie von Fortgeschrittenen befahren werden.

Die Westseite der Skateanlage wird von einer Boulderwand begrenzt. Das vorgenannte Sport- und Spielangebot wird durch ein Volleyballnetz in der Wiese sowie durch eine Tischtennisplatte, ein Minitrampolin und eine Calisthenics- / Parcouranlage (eine vielfältig nutzbare Anlage zum Training von Kraft und Koordination mit Reckstangen, Leitern und Ähnlichem) in den Randbereichen der Anlage ergänzt.

Innerhalb des Jugendspielbereichs werden verschiedene Sitz- und Verweilmöglichkeiten angeboten. So werden vor allem wegebegleitend und im Bereich der Sommerstockbahn klassische Grünanlagenbänke mit Lehnen aufgestellt, um auch mobilitätseingeschränkten Personen einen bequemen Sitzplatz zu bieten, von dem aus die Spielnutzungen beobachtet werden können. Darüber hinaus wird an zentraler Stelle der Anlage, zwischen dem Minispielfeld und dem Streetballfeld, ein Jugendunterstand mit einem Holzdeck errichtet, die als zentraler Treffpunkt fungieren sollen und auch bei schlechterem Wetter Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Im Westteil der Anlage wird eine sogenannte „Chillarea“ zum Ausruhen und Schaukeln mit Hängematten geschaffen.

Die Fläche wird mit Baum- und extensiven Strauchpflanzungen gegliedert. Die Ränder werden mit Hecken definiert.

Da es sich bei dem Projekt um die Aufwertung einer bestehenden Jugendspielanlage handelt, ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Die Planung wurde am 06.11.2015 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

## 2.4 Vegetation

Die Grünfläche ist an der West-, Süd- und Ostseite durchgehend von raumbildendem Gehölzbestand umgeben. Der Gehölzbestand auf der Westseite der Grünfläche steht auf einem kleinen Wall und wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Biotop kartiert. Im Norden der Grünfläche existieren zwischen den vorhandenen Nutzungen darüber hinaus teilweise freistehende Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Im Süden der Grünfläche befindet sich eine große Wiesenfläche mit einem Rodelhügel.

Der Baum- und Strauchbestand sowie die Wiese samt Rodelhügel werden weitgehend erhalten. Für die Umgestaltung ist die Fällung von drei Bäumen mit einem Stammumfang größer 0,8 Meter erforderlich.

Dies wird durch die Neupflanzung von 13 Bäumen vor Ort ausgeglichen.

## 2.5 Altlasten

Teile des Planungsgebiets sind im Altlastenkataster der Stadt München als Verdachtsfläche eingetragen. Um Planungssicherheit zu erlangen, wurden daher orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der darüber festgestellten Schadstoffbelastungen hat das im Zuge der Baumaßnahme ausgehobene Material abfallrechtliche Relevanz und muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben in entsprechend genehmigten Deponien entsorgt werden. Die Kosten für die Abfuhr und Entsorgung wurden in der Kostenberechnung berücksichtigt. Der Sanierungsumfang wurde mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt.

## 3. Bauablauf und Termine

Nach derzeitigem Projektstand stellt sich der Terminablauf wie folgt dar:

- bis Sommer 2017                      Entwurfsplanung
- Sommer bis Herbst 2017            Ausführungsplanung und Ausschreibung
- Winter 2017/ 2018                    Ausführungsgenehmigung im Stadtrat
- Frühjahr bis Herbst 2018            Bauausführung.

## 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der 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	1.830.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	320.000 €
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.150.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.150.000 €.

Die Projektkosten in Höhe von 2.150.000 € (inklusive Risikoreserve) werden 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.

## 5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf einschließlich der Risikoreserve von 17,5 % beträgt 2.150.000 €.

Das Projekt soll aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II „Soziale Stadt“, Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz gefördert werden. Die förderfähigen und die nicht förderfähigen Kostenanteile der Maßnahme wurden im Zuge der Kostenschätzung als Ergebnis der Vorplanung ermittelt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist von förderfähigen Projektkosten in Höhe von rund 1.560.000 € auszugehen. Ein Betrag von 590.000 € ist den nicht förderfähigen Kosten zuzuordnen.

Nach Erteilung des Projektauftrages kann die Zustimmung zur Baudurchführung bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Nach Vorlage der Kostenberechnung ist eine Bewilligung einer ersten Rate durch die Regierung von Oberbayern möglich. Sobald das Ausschreibungsergebnis vorliegt, erfolgt die endgültige Festsetzung der Förderung und Bewilligung der Restrate.

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die Regierung von Oberbayern getroffen werden. Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 16 % der förderfähigen Baukosten.

Der Finanzierungsanteil des Programmes „Soziale Stadt“ wird vorbehaltlich der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern zu 100 % von der LHM vorfinanziert, 60 % der förderfähigen Kosten fließen als staatliche Zuschussmittel in den kommunalen Haushalt zurück. Die restlichen förderfähigen Kosten in Höhe von 40 % sowie die nicht förderfähigen Kosten müssen von der LHM (aus dem Budgetbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) finanziert werden.

Die Mittel des Programmes „Soziale Stadt“ sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 in Investitionsliste 1 im Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Pauschalmaßnahme-Nr. 6150.9000 „Städtebauförderung, Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)“ (Rangfolge-Nr. 001) enthalten. Im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit, des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden sie bei der Finanzposition 6150.940.9000.3 „Städtebauförderung, Stadtsanierung pauschal“ bereitgestellt. Die Realisierung der Maßnahme wird im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Baureferates bei der Finanzposition 5800.950.8395.3 „Soziale Stadt – Wiesentfelser Park“ verrechnet. Bis einschließlich 2016 wurden für vorlaufende Planungsleistungen bei dieser Finanzposition 55.000 € durch Veranschlagungsberichtigungen aus der Finanzposition 6150.940.9000.3 finanziert. Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 ist diese Maßnahme im Bereich 5800 „Alleen und Anlagen“ nicht enthalten.

Nach Vorliegen der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern wird die ratenweise Übertragung der Mittel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Baureferat auf dem Büroweg im Rahmen von Veranschlagungsberichtigungen von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8395.3 bei der Stadtkämmerei beantragt. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bauraten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarf. Die nicht-förderfähigen Kosten werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes bei der Maßnahme 6150.9000 „Städtebauförderung, Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)“ (Rangfolge-Nr. 001) angemeldet.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Baureferates, Ziffer 1.1) Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat der Sitzungsvorlage in seiner Sitzung am 15.02.2017 einstimmig zugestimmt (siehe Anlage).

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Das Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.150.000 € wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die erforderlichen Mittel zu gegebener Zeit per Veranschlagungsberichtigung im Büroweg auf die Finanzposition 5800.950.8395.3 „Soziale Stadt - Wiesentfeller Park“ zu übertragen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die nicht-förderfähigen Kosten zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes anzumelden.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss** nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Die Referentin

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über das Direktorium - HA II / V Stadtratsprotokolle

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - G, G1, G1-C/S, GZ 1, G02

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

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Baureferat - RG 4

I.A.