

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Soziale Stadt Projekt im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz Aufwertung und Umgestaltung des Jugendspielplatzes südlich der Wiesentfeller Straße		
Stadtbezirk: 22 Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Aufwertung und Umgestaltung einer Jugendspielanlage	
Datum / Organisationseinheit /Tel. 09.12.16 / Bau G 1 / 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.150.000 €	

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen:

- A) Übersichtslageplan (M 1:5.000)
- B) Projektdaten

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

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.

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.

2. Bedarf

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 Wiesentfeller 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 am 09.04.2014 davon Kenntnis genommen.

Im vorgenannten Beschluss vom 15.11.2016 wurde ausgeführt, dass die im ISEK formulierten Sanierungsziele weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Folgende Sanierungsziele und Maßnahmen wurden im ISEK unter anderem benannt:

- Entwicklung der übergeordneten Grünbeziehungen, Freiflächen und der Grünausstattung
- Verbesserung der Gestaltqualität im öffentlichen Raum durch abwechslungsreiche, identitätsstiftende Räume und vielfältig nutzbare Grünflächen
- Ausbau der bestehenden Flächen des Grünbandes im Bereich von Neuaubing und Anbindung an die geplanten öffentlichen Grünflächen von Freiham.

3. Dringlichkeit

Die Aufwertung und Umgestaltung des Jugendspielplatzes ist ein wichtiges Sanierungsziel im Rahmen des Städtebauförderungsprojekts Soziale Stadt, Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz. Es wird daher angestrebt, das Projekt noch innerhalb des Förderzeitraumes durchzuführen und hierfür Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

4. 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. Hauptelement sind zwei U-förmige, offene Skatepools, die im Norden miteinander über eine ebene Fläche verbunden sind. Neben der eingemuldeten Form mit unterschiedlich ausgeformten Rampenneigungen, die die Möglichkeit bietet, Rundungen zu skaten, werden ebene Bereiche, schiefe Ebenen, eine aufgehende Wand und verschiedene Streetelemente (Elemente, die Skateboardfahrerinnen und -fahrer auf den Straßen einer Stadt befahren würden) zum Befahren angeboten.

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.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Jugendspielfläche liegt in einer bestehenden Grünanlage, die im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt und Teil einer übergeordneten Grünbeziehung ist. Das Projektgebiet liegt außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 67a und ist dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Westen der Grünfläche befindet sich ein gehölzbestandener Wall, der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Biotop kartiert wurde.

Da es sich bei den geplanten Maßnahmen lediglich um eine zeitgemäße Erneuerung des Bestandes handelt und keine grundlegend neuen Nutzungen vorgesehen sind, muss keine Baugenehmigung eingeholt werden. Das Planungsgebiet unterliegt nicht der Baumschutzverordnung.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grünfläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Sie ist an der West-, Süd- und Ostseite durchgehend von raumbildendem Gehölzbestand umgeben. Im Norden der Grünfläche existieren zwischen den vorhandenen Nutzungen darüber hinaus teilweise freistehende Bäume bzw. Baumgruppen. Im Süden der Fläche befindet sich eine große Wiese mit Rodelhügel. Bis auf einen kleinen Wall auf der Westseite der Grünfläche und den Rodelhügel im Süden ist das Gelände eben.

Der Baum- und Strauchbestand sowie die Wiese mit 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.

Teile des Planungsgebietes sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt 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.

Im Zuge der Kampfmittelvorerkundung wurden in Randbereichen Verdachtspunkte festgestellt, die vorab zu den Bauarbeiten vor Ort manuell sondiert werden.

7. 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 2018 bis Herbst 2018	Bauausführung

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

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

Darin enthalten sind Baukosten nach 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)	<u>320.000 €</u>
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.

Dies entspricht bei einer gesamt zu bearbeitenden Fläche einem Quadratmeterpreis von 215 €/m² und entspricht damit dem Ausbaustandard vergleichbarer Jugendspielanlagen der Landeshauptstadt München.

Für das Sanierungsprojekt können Fördermittel im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ beantragt werden. Dies bedeutet, dass circa 60 % der förderfähigen Kosten von Bund und Freistaat finanziert werden.

Nicht förderfähige Kosten sind in Höhe von 590.000 € zu erwarten und werden im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung angemeldet. Sie fallen insbesondere für die Baunebenkosten an, die nur in einer Höhe von 16 % der Baukosten förderfähig sind. Des Weiteren sind die Altlastenentsorgung, die Baustelleneinrichtung und die Entwicklungspflege der Vegetation nicht förderfähig.