

**Projektname:** Öffentliche Grünfläche östlich der Offenbachstraße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922 a**Stadtbezirk:** 21 Pasing-Obermenzing**Baureferat - HA Gartenbau**  
Abteilung G 1**Maßnahmeart:**  
Neubau einer öffentlichen GrünflächeDatum / Organisationseinheit / Tel.  
Februar 2017 / Bau G 1 / 233 - 60350**Projektkosten:** (Kostenrahmen)  
1.680.000 €

## 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 1) Übersichtslageplan (M 1:5.000)
- A 2) Öffentliche Grünfläche mit Umgebung (M1:1.000)
- A 3) Öffentliche Grünfläche (M 1:500)
- B) Projektdaten

## **1. Bisherige Befassung des Stadtrates**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 10.05.2006 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922 a gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 07916). Der Bebauungsplan trat am 30.06.2006 in Kraft.

## **2. Bedarf**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1922 a sind zwei öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von circa 1,87 Hektar herzustellen. Es handelt sich um die öffentliche Grünfläche östlich der Offenbachstraße und um die öffentliche Grünfläche an der Würm nördlich der Kaflerstraße. Das vorliegende Bedarfsprogramm befasst sich ausschließlich mit der öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbachstraße. Die Grünfläche nördlich der Kaflerstraße wurde bereits in den Jahren 2012 und 2013 hergestellt.

## **3. Dringlichkeit**

Über den vorgenannten Bebauungsplan wird Baurecht unter anderem für neue Wohnungen geschaffen. Mit der Herstellung der öffentlichen Grünfläche soll die Freiflächenversorgung der Bewohner gesichert und verbessert werden. Da zum einen die Wohnungen nördlich der geplanten Grünfläche sukzessive zwischen Herbst 2018 und Herbst 2019 bezogen werden sollen und zum anderen aufgrund räumlicher Abhängigkeiten zu den benachbarten Baustellen die Baustellenzufahrt für den Bau der öffentlichen Grünfläche nur bis Ende 2018 gegeben ist, ist diese 2018 zu errichten.

## **4. Planungskonzept**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die zentrale öffentliche Grünfläche als intensiv nutzbare Erholungsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten anzulegen. Im Bereich der Grünfläche ist eine Spielwiese ohne feste Ausstattung vorzusehen. Darüber hinaus sind Spieleinrichtungen vor allem für Klein- und Schulkinder zu integrieren und 20 große Laubbäume zu pflanzen.

Die Planung sieht vor, die langgestreckte Grünfläche in zwei Teile zu gliedern: in einen eher landschaftlich geprägten Teil im Westen und in einen Kinderspielbereich im Osten (s. Anlage A3).

Der Westteil des Parks wird überwiegend als Rasenfläche ausgebildet. Aufgrund der relativ kleinen Flächengröße und der Festsetzung im Bebauungsplan als intensiv nutzbare Fläche werden keine extensiven Wiesenflächen vorgesehen. Diese wurden innerhalb des Bebauungsplanumgriffs bereits in der Grünfläche nördlich der Kaflerstraße im Uferbereich der Würm geschaffen. Geländemodellierungen strukturieren den Raum. So wird im Westen mit dem sogenannten Parkhügel das Gelände gegenüber der Umgebung um circa 2 bis 3 Meter überhöht. Als Pendant dazu wird die Spielwiese in der Mitte der Grünfläche circa 0,5 Meter eingesenkt. Zu den Wegen hin wird der Parkhügel mit Sträuchern abgepflanzt, die als Bienenweide dienen.

Der Kinderspielbereich im Osten ist nach Altersgruppen zониert und bietet Spielangebote für Klein- und Schulkinder an. So werden in einer großen Sandfläche zum einen für die jüngeren Kinder zwei Spielhäuschen, die über eine Hängebrücke miteinander verbunden sind, eine Nestschaukel sowie Natursteinfindlinge und Baumstämme vorgesehen. Zum anderen wird für die älteren Kinder ein vielfältiges Kletter- und Balancierangebot geschaffen, das in einen sogenannten „Wald“ aus senkrecht stehenden Holzstangen eingehängt ist bzw. über eine Seilpyramide angeboten wird. Ergänzt wird das Angebot für die größeren Kinder durch eine Rutsche, Schaukeln und eine Tischtennisplatte.

Auch die Einfassung des Spielplatzes wird als Spielelement ausgebildet. Die Einfassung wird nach Norden und Westen hin als kunststoffgebundene Fläche ausgeführt, die auch Fallschutzeigenschaften aufweist. Sie ist so breit, dass dort Bewegungsspiele, wie Hüpfplatten, Wipptiere oder ein Karussell untergebracht werden können. Die Bepflanzung auf der Südseite des Spielplatzes dient mit ihren Rückzugsmöglichkeiten dagegen dem naturnahen, informellen Spiel.

Nördlich der Rasenfläche und des Kinderspiels wird von der Planung das Thema der Promenade aufgegriffen. Der Übergang von der Promenade, die durch die Nachbarbaumaßnahme errichtet wird, zur Grünfläche wird als befestigte Fläche ausgebildet, die die Gestaltung der Promenade aufnimmt. Die befestigte Fläche liegt gegenüber der Rasenfläche leicht erhöht, so dass zum Rasen hin ein bis zwei Sitzstufen ausgebildet werden können. In diesem Bereich werden neben einem Beet mit Schmuckpflanzung zwei Flächen für Erwachsenenspiel angelegt. Geplant sind ein Bodenschach und eine Boulefläche.

Die Grünfläche wird neben der vorgenannten Promenade über zwei Wege erschlossen. Auf der Westseite liegt ein asphaltierter und beleuchteter Parkweg, der die Verbindung von der Promenade über einen Gebäudedurchgang unter dem Boardinghaus mit der Landsberger Straße herstellt. Vom selben Durchgang aus wird in Ost-West-Richtung ein wassergebundener Parkweg angelegt, der die Südseite der Grünfläche zugänglich macht und eine direkte Anbindung in Richtung der ehemaligen Kuvertfabrik ermöglicht.

Innerhalb der Grünfläche werden verschiedene Sitz- und Verweilmöglichkeiten angeboten. So werden vor allem wegebegleitend klassische Grünanlagenbänke mit Lehnen aufgestellt, um auch mobilitätseingeschränkten Personen einen bequemen Sitzplatz zu bieten. Außerdem wird ein Aufenthaltsschwerpunkt im Bereich der Promenade geschaffen. Hier werden als Sitzgelegenheiten unterschiedlich geformte Betonfertigteile aufgestellt, die größtenteils mit Holzauflagen, Lehnen und Armstützen ausgestattet werden. Im Bereich der Wiesensenke ist ein Holzdeck geplant, das in Ergänzung zur Wiese eine Liegefläche bietet.

Die Grünfläche wird zur angrenzenden Bebauung auf der West- und Südseite hin mit einer Strauch- bzw. Heckenpflanzung abgegrenzt. Darüber hinaus werden im Planungsumgriff 26 neue Bäume gepflanzt, 20 Laubbäume 1. Ordnung und 6 Obstgehölze.

## 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Da der Neubau der Grünfläche mit Kinderspiel die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen darstellt, ist keine Baugenehmigung erforderlich.

## 6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es wurde im Zuge einer vorausgegangenen Beräumung bis auf den Kies abgeschoben und ist eben und vegetationsfrei.

Im Zuge dieser Beräumung wurde auch ein Bodenaustausch vorgenommen, so dass das Grundstück altlasten- und kampfmittelfrei an die Landeshauptstadt übergeben wurde.

## 7. Bauablauf und Termine

Nach derzeitigem Projektstand stellt sich der Terminablauf wie folgt dar:

- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - bis Sommer 2017               | Entwurfsplanung                      |
| - Herbst 2017 bis Frühjahr 2018 | Ausführungsplanung und Ausschreibung |
| - Frühjahr 2018                 | Ausführungsgenehmigung im Stadtrat   |
| - Sommer 2018 bis Herbst 2018   | Bauausführung                        |

## 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf Grundlage des Planungskonzeptes eine qualifizierte Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt.

Darin enthalten sind Bau- und Baunebenkosten 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	1.430.000 €
Reserve für Kostenrisiken rund 17,5 % der Kostenschätzung	<u>250.000 €</u>
Projektkosten und Kostenobergrenze	1.680.000 €

Dies entspricht bei einer gesamt zu bearbeitenden Fläche einem Quadratmeterpreis von 193 €/m<sup>2</sup> und entspricht damit dem Ausbaustandard vergleichbarer Grünanlagen der Landeshauptstadt München.