

**Öffentliche Grünfläche östlich der Offenbachstraße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922 a  
im 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing**

Projektkosten (Kostenobergrenze):  
1.680.000 €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08527**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing  
vom 30.05.2017  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Der vorliegende Projektauftrag befasst sich ausschließlich mit der öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbachstraße. Die Grünfläche nördlich der Kaflerstraße wurde bereits in den Jahren 2012 und 2013 hergestellt.

Gemäß § 9 Absatz 1 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 1.1 des Kataloges „Baureferat“ sowie des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017 zur Anpassung der Wertgrenzen für die Durchführung von städtischen Bauprojekten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05405) ist der Bezirksausschuss aufgrund der Höhe der Projektkosten zwischen 1,0 und 2,5 Millionen Euro für die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zuständig. Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

## 2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt östlich der Offenbachstraße, zwischen der Josef-Felder-Straße und der Landsberger Straße und umfasst circa 0,87 Hektar (s. Anlage A 1). Im Osten des Planungsgebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Kuvertfabrik. Im Süden grenzen Bestandsbauten mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe an. Das Grundstück im Westen soll mit Wohnungen und einem Boardinghaus bebaut werden. Im Erdgeschoß des Neubaus sind Einzelhandelsflächen vorgesehen. Hierzu wird gerade vom Eigentümer der Fläche ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Im Norden des Planungsgebietes wird seit Sommer 2016 eine neue Wohnbebauung mit circa 340 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten und einem Nachbarschaftstreff errichtet. Im Zuge dieser Baumaßnahme wird auch die sogenannte Promenade gebaut. Dies ist eine Fuß- und Radwegeverbindung, die über eine Brücke nach Westen die kreuzungsfreie Anbindung an das Stadtteilzentrum Pasing und den Bahnhof München-Pasing und nach Osten die Anbindung an die östlich gelegenen Wohnquartiere herstellt (s. Anlage A 2).

### 2.1 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 A 3).

Der Westteil des Parks wird überwiegend als Rasenfläche ausgebildet. 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 auch 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.

Da die Grünfläche mit Spielplatz im Bebauungsplan Nummer 1922 a festgesetzt ist, ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Die Planung wurde am 04.11.2016 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Am 30.11.2016 wurde die Planung dem Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses 21 vorgestellt.

## 2.2 Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück wurde im Zuge einer vorausgegangenen Beräumung bis auf den Kies abgeschoben und ist vegetationsfrei. Es sind somit keine Baumfällungen erforderlich.

Im Zuge dieser Beräumung wurde auch ein Bodenaustausch vorgenommen, sodass das Grundstück altlasten- und kampfmittelfrei ist.

## 3. 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 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	1.430.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	250.000 €
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	1.680.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 1.680.000 €.

Die Projektkosten in Höhe von 1.680.000 € (inclusive 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 1.680.000 €.

Bisher wurden in den Jahren 2014 und 2015 Planungskosten in Höhe von insgesamt rund 27.000 € durch Umschichtungen aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“ im Büroweg bereitgestellt.

Die Bereitstellung der in 2017 zur weiteren Planung erforderlichen Mittel in Höhe von 40.000 € erfolgt aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“, auf Antrag des Baureferates durch die Stadtkämmerei im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung auf dem Büroweg. Somit entsteht in 2017 keine unterjährige Budgetausweitung.

Das Baureferat wird die Projektkosten in Höhe von 1.680.000 € (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 250.000 €) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017, Investitionsliste 1 anmelden. Über die Einstellung des Projektes in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 entscheidet die Vollversammlung des Stadtrates.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

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

## II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 21 beschließt:

1. Der Bedarf gemäß Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 1.680.000 € wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung für diese Maßnahme zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).
4. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten in Höhe von 1.680.000 € (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 250.000 €) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021, Investitionsliste 1 anzumelden.
5. Das Baureferat wird beauftragt, sich die in 2017 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 40.000 € aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“ auf dem Büroweg im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung bei der Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.

## III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Romanus Scholz

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 21

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

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herr Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - G, G 1, G 1-C/S, GZ 1, G 02

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.

**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 22 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 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.