

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Anlage A)
Projektname: Generalsanierung der öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz und Bolzplatz (Jugendspielgelände) im Nordteil der Neuhofener Anlagen		
Stadtbezirk: 6 Sendling		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Umgestaltung einer öffentlichen Grünanlage	
Datum/Organisationseinheit/Tel. Mai 2017 / G1 / 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.090.000 Euro	
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
1. Bisherige Befassung des Stadtrates		2
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)		2
3. Dringlichkeit		2
4. Planungskonzept		3
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen		4
6. Gegebenheiten des Grundstücks		5
7. Bauablauf und Termine		5
8. Kosten		5

1. Bisherige Befassung des Stadtrates und des Bezirksausschusses

Eine Beschlussfassung zur Sanierung und Umgestaltung des Spielplatzes und Jugendspielbereiches im Nordteil der Neuhofener Anlagen ist bisher weder im Stadtrat noch im Bezirksausschuss erfolgt.

Allerdings wurden hierzu 2016 der folgende BA-Antrag behandelt beziehungsweise die folgende schriftliche Anfrage beantwortet:

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 02349 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 6 Sendling vom 02.05.2016.

Fehlende Spielgeräte auf den Sendlinger Spielplätzen am Valleyplatz, in den Neuhofener Anlagen und am Spielplatz Sendlinger Baumhaus.

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20 / F 00620 von Frau StRin Dr. Manuela Olhausen vom 21.06.2016.

Wann werden die abgebauten Spielgeräte auf den Sendlinger Spielplätzen endlich ersetzt?

2. Bedarf

Der bestehende Spielplatz im Nordteil der Neuhofener Anlagen ist von übergeordneter Bedeutung.

Gemäß Spielflächenversorgungsplan besteht ein Defizit für die Altersgruppen der Kleinkinder und Jugendlichen.

In der Nachbarschaft zur bestehenden Skateanlage kann ohne jegliche Lärmproblematik ein Hotspot für Jugend- und Erwachsenenspiel geschaffen werden, der die Bezirkssportanlage an der Demleitnerstraße entlasten und sportliche Betätigung unabhängig von einer Vereinsmitgliedschaft ermöglichen könnte.

3. Dringlichkeit

In der Grünanlage am Neuhofener Berg liegt im nordwestlichen Grundstücksteil (Flurstücksnummer 10631/14, Gemarkung Sektion VI) ein großzügiger Sand- und Gerätespielbereich für Schul- und Kleinkinder. Die Ausstattung inklusive einem stillgelegten Wasserspielbereich muss altersbedingt erneuert werden. Das Gelände ist dem Unterabschnitt 5800 Alleen und Anlagen zugeordnet. Zuletzt wurde die Anlage im Bereich des Kinderspielplatzes 2002 saniert. Die aufgrund der schattigen Lage verwitterten Holzspielgeräte mussten seitdem teilweise abgebaut werden. Im Bereich des Aussichtsplatzes, der sogenannten Bastion, besteht aufgrund von Frostrissen an den Mauersteinen ebenfalls Handlungsbedarf.

Ebenfalls sanierungsbedürftig ist der Asphaltbelag des östlich gelegenen Bolzplatzes (Flurstücksnummer 10631/0, Gemarkung Sektion VI), der dem Unterabschnitt 5640 Bezirkssportanlagen und sonstige Einrichtungen zugeordnet ist. Der Bolzplatz liegt damit zwar auf dem Grundstück der benachbarten Bezirkssportanlage, ist aber ohne Umzäunung und frei zugänglich seit Jahren der öffentlichen Grünanlage zugeordnet.

Der Nutzungsdruck auf das benachbarte Kleinspielfeld der Bezirkssportanlage ist laut Auskunft des Referates für Bildung und Sport - Sportamt groß: der Zaun wird außerhalb der Betriebszeiten regelmäßig überklettert und es entstanden dabei offensichtlich bereits Schäden.

Eine barrierefreie Erschließung, sowohl innerhalb des Spielbereiches, als auch zum benachbarten Aussichtsplatz und zum asphaltierten Bolzfeld hin (Jugendspielbereich) ist derzeit nicht gewährleistet.

4. Planungskonzept

Wegesystem:

Das gesamte Kinderspielgelände von Nordwesten nach Südosten soll künftig barrierefrei erschlossen werden.

Statt der momentan ausgedehnten Sandfläche erlaubt ein organisches Asphaltband zwischen Sandinseln auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen die Teilhabe an den Spielstationen.

Zugleich gewährleistet der ausgebaute Weg die Pflegezufahrt für den Unterhalt.

Der mäandrierende Weg hat die Form eines Flusslaufs und fügt sich damit in das Thema „Flusstal“ und „Fischerdorf“ im inklusiven Spielbereich ein.

Der Weg wird als Verbindung zu dem südöstlich anschließenden Jugend- und Sportbereich sowie der bereits vorhandenen Skateanlage barrierefrei weitergeführt. Dazu muss die vorhandene Seilbahn verlegt und um circa 5 Meter verkürzt werden. Höhenunterschiede werden über Wege mit maximal 6 Prozent Längsgefälle überwunden.

Spielplatz:

Differenzierte Spielanlagen sollen Kinder und Jugendliche aller Altersklassen ansprechen.

Gleichberechtigtes Spielen zwischen Jungen und Mädchen (Gender) und das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderung (Inklusion) sind die Leitgedanken der Planung.

Am nördlichen Eingang sind eine Vogelneestschaukel, eine Liegeschaukel und eine Sitzschaukel sowie eine Mehrfachwippe angeordnet. Vor allem die Liegeschaukel ist, direkt am Asphaltweg gelegen, auch für Menschen mit motorischer Einschränkung gut erreichbar.

Der Inklusionsbereich deutet sich im Weg durch zwei ebenerdige Holzübergänge an. Sowohl der Wasserspielplatz als auch der Spielbereich für jüngere Kinder sind für das gemeinsame Spiel von Kindern mit und ohne Behinderung ausgebaut. Die Kletterkombination greift optisch das Thema „Fischerdorf“ auf und bietet mit Netzen, Netzbrücken, Rampen, Rutschen und zahlreichen Aufstiegen vielfältige Spielmöglichkeiten.

Lange Sitzmauern mit Bankauflagen sowie zwei große Bank-Tisch-Kombinationen bieten zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten in Sonne und Schatten.

Auf dem Wasserspielplatz fließt das von den Kindern geförderte Wasser aus zwei Auslässen auf mehrere Matschtische und in eine gepflasterte Rinne, in der der Wasserlauf durch Ziehwehre aktiv verändert werden kann. Der Metalltorso eines historischen Gaskandelabers der Stadt München, der sich bereits auf dem Spielplatz befindet, soll hierbei restauriert werden und als Wasserspeier dienen. Der vorhandene Wasseranschluss sowie die Zuleitung von der Bezirkssportanlage her können weiterverwendet werden, allerdings wird die Technik den Anforderungen der aktuellen Trinkwassernorm angepasst.

Der spannende Kletterbereich für die größeren Kinder bezieht den vorhandenen Hang und die bereits 2017 als Vorabmaßnahme hergestellte Kletterkombination in die Spiellandschaft mit ein. Der Einstieg kann von der Hangoberkante aus über Netz- und Röhrenbrücken erfolgen oder direkt über die Aufstiege an den Kletterpodesten.

Motorisch anspruchsvolle Kletterabfolgen und ein hoher Aussichtsturm mit Röhrenrutsche fordern die Kinder heraus.

In Richtung Norden ergänzen eine Sechseckschaukel und ein waagrechtes Kletternetz das Spielangebot.

Alle Spielgeräte sind mit farbig angelegten Stahlstützen konzipiert und somit im schattigen Gehölzbestand weitaus langlebiger.

Vorhandene Spielgeräte wie die beiden Iglus und der Gurtsteg werden versetzt und somit wiederverwendet.

Jugendspielgelände:

Im Sportbereich wurde bereits 2016 die Skate-Anlage erneuert und ausgebaut. Im Anschluss daran soll ein vielfältiges Angebot an Trend-Sportarten schwerpunktmäßig für Jugendliche entstehen. Das Sportangebot kann generationsübergreifend, unabhängig von einer Vereinsmitgliedschaft und den Öffnungszeiten der Bezirkssportanlage genutzt werden.

Das große Asphaltspielfeld wird aufgelöst und es werden stattdessen mehrere Spielfelder für Fußball und Streetball auf Asphalt, Fußball auf Kunstrasen sowie Volleyball auf Kunststoffbelag angeboten.

Zahlreiche Sitzmüerchen, großzügige Holzliegen und ein überdachter Unterstand erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Fitnessgeräte für generationsübergreifenden Workout, Hängematten zum Entspannen und zwei Tischtennisplatten ergänzen das sportliche Angebot.

Als besondere Attraktion ist im Übergang zwischen Spiel- und Sportbereich ein Boulder-Felsen mit unterschiedlich schweren Kletterrouten vorgesehen.

Die bestehende Bastion am Hang mit den vorhandenen maroden Betonblöcken wird zurückgebaut. Stattdessen entsteht eine tribünenartige Sitzlandschaft, die landschaftlich in den Hang eingepasst wird und den Zuschauern der verschiedenen sportlichen Aktivitäten Platz bietet.

Das vielfältige Sport- und Aufenthaltsangebot soll die Bedürfnisse von Mädchen und Jungen gleichermaßen berücksichtigen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanumgriffs. Der Flächennutzungsplan weist sowohl den Bereich des Spielgeländes als auch des außerhalb der Bezirkssportanlage liegenden Sportbereiches als allgemeine Grünfläche aus.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die geplanten Umbaumaßnahmen innerhalb der momentanen Sand- und Intensivrasenflächen und im Bereich des bereits asphaltierten Bolzplatzes bewegen, ist keine Genehmigungsplanung notwendig. Baumfällungen sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Parkanlage liegt eingebettet zwischen Plinganserstraße, Brudermühlstraße und der Bezirkssportanlage an der Demleitnerstraße (TC Wacker München e.V.).

Alter Baumbestand und eine lebhaftige Geländemodellierung prägen den Charakter der Parkanlage.

Voruntersuchungen zu Bodenverunreinigungen haben ergeben, dass im Bearbeitungsgebiet belastete Auffüllungen im Untergrund vorliegen. Im Rahmen der Sanierung und Aufwertung erfolgt diesbezüglich noch eine Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt.

7. Bauablauf und Termine

Nach erteiltem Projektauftrag wird die Planung nach Durchführung der Nutzerbeteiligung bis Ende 2017 weiter konkretisiert und das Ausschreibungsverfahren mit Vergabe der Bauleistungen bis Ende 2018 durchgeführt.

Die Bauausführung kann voraussichtlich ab Frühjahr 2019 beginnen und soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

8. Kosten und Finanzierung

Das Baureferat hat auf Grundlage der Vorplanung eine qualifizierte Kostenschätzung nach DIN 276 neu erstellt.

Die Baukosten einschließlich der Baunebenkosten für die Maßnahme belaufen sich auf 1.780.000 Euro.

Inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 310.000 Euro (rund 17,5 Prozent) folgen daraus investive Projektkosten von circa 2.090.000 Euro.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Parkfläche von 10500 Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von circa 199 Euro.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von circa 8.800 Euro pro Jahr ermittelt.