

**Generalsanierung der öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz und Bolzplatz  
(Jugendspielgelände) im Nordteil der Neuhofener Anlagen  
im 6. Stadtbezirk Sendling**

Projektkosten (Kostenobergrenze): 2.090.000 €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09023**

Anlagen

- A) Bedarfsprogramm
- B) Projektdatenblatt
- C) Lageplan
- D) Vorentwurf Gesamtumgriff

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 6 Sendling  
vom 03.07.2017  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

Gemäß § 9 Abs. 1 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 1.1 des Kataloges „Baureferat“ sowie des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates am 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.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 6 Sendling hat mit BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02349 vom 02.05.2016 das Baureferat (Gartenbau) aufgefordert, im Hinblick auf den Abbau der großen Kletteranlage in der Neuhofener Anlage einen kurzfristigen Ersatz zu schaffen.

Frau Stadträtin Dr. Manuela Olhausen hat mit Ihrer Anfrage Nr. 14-20 / F 00620 vom 21.06.2016 ebenfalls anlässlich des Geräteabbaus in der Neuhofener Anlage um Aufklärung ersucht, wann entsprechender Ersatz erfolgt.

Beiden Antragstellern wurde in den Antwortschreiben vom 08.08.2016 beziehungsweise vom 16.08.2016 die Erarbeitung eines Vorentwurfskonzeptes zur Generalsanierung und Umgestaltung des bestehenden Spielplatzes in Aussicht gestellt sowie die Vorlage eines Projektauftrages im 1. Halbjahr 2017 und Anmeldung der Maßnahme im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021. Eine mögliche Bauausführung wurde für Ende 2018 / Anfang 2019 angekündigt.

Darüber hinaus wurde als kurzfristiger Ersatz für die abgebaute Kletterkombination die Installation eines neuen, in die spätere Neugestaltung integrierbaren Spielgerätes im Frühjahr 2017 in Aussicht gestellt. Der Einbau ist zwischenzeitlich erfolgt.

## 2. Projektbeschreibung

Die Parkanlage liegt eingebettet zwischen Plinganserstraße, Brudermühlstraße und der Bezirkssportanlage an der Demleitnerstraße (TC Wacker München e.V.) Alter Baumbestand und eine lebhaftes Geländemodellierung prägen den Charakter der Parkanlage.

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 von bezirksübergreifender Bedeutung. Die Ausstattung inklusive einem stillgelegten Wasserspielbereich muss altersbedingt erneuert werden. Das Gelände ist dem Unterabschnitt 5800 Allees und Anlagen zugeordnet.

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

Ebenfalls sanierungsbedürftig ist der Belag des östlich gelegenen Bolzplatzes (Flurstücksnummer 10631/0, Gemarkung Sektion VI), der dem Unterabschnitt 5640 Bezirkssportanlagen und sonstige Einrichtungen zugeordnet ist. Damit gehört das Feld zwar zum Grundstück der benachbarten Bezirkssportanlage, es ist aber ohne Umzäunung frei zugänglich und seit Jahren der öffentlichen Grünanlage angegliedert.

Das Referat für Bildung und Sport - Sportamt begrüßt den Plan, diesen Bolzplatz als attraktiven, vielseitig nutzbaren Jugendspielbereich auszustatten und dadurch die angrenzende Bezirkssportanlage zu ergänzen und zu entlasten. Die Nutzung dieses Bolzfeldes als Bezirkssportanlage ist nach Aussage des Sportamtes nicht vorgesehen.

## 2.1. 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 m verkürzt werden. Höhenunterschiede werden mittels Rampen mit maximal 6 Prozent Gefälle überwunden.

Die Planung wurde am 08.03.2017 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

## 2.2. 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 Vogelnestschaukel, 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 oder direkt über die Aufstiege an den Kletterpodesten erfolgen.

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 als Holzkonstruktionen.

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

### 2.3. 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 Sitzmauerchen, 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.

#### 2.4. Nutzerbeteiligung

Das Baureferat hat auf Grundlage seiner Erfahrung mit anderen Jugendspielbereichen ein Planungskonzept mit vielfältigen und anspruchsvollen Sportangeboten erarbeitet. Damit liegt auch eine Grundlage für einen gesicherten Kostenansatz vor.

Auf Basis dieses Kostenansatzes soll noch in diesem Jahr die Anmeldung des Projektes zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 erfolgen, damit die Planungen zügig weitergeführt werden können.

Die Nutzerbeteiligung für das Jugendspielgelände soll voraussichtlich im Herbst 2017 durchgeführt werden. Hierbei haben die Beteiligten die Gelegenheit, das vorliegende Konzept zu diskutieren und Vorschläge einzubringen.

Die Ergebnisse werden in den, der Projektgenehmigung zugrunde liegenden, Entwurf eingearbeitet. Eine Erhöhung der Kosten ist hierdurch nicht zu erwarten.

Der vorhandene Spielbereich lässt sich keiner speziellen Nutzergruppe wie benachbarten Schulen, Anliegern oder Kindertagesstätten zuordnen.

Durch die vorliegende Geländemodellierung, den Altbaumbestand und den bereits vorhandenen Wasseranschluss sind zwingende Vorgaben und Rahmenbedingungen vorhanden.

Es wurde ein vielfältiges Konzept entwickelt, das spannende Spielabläufe für alle Altersgruppen bietet und sowohl Inklusions- als auch Genderaspekte berücksichtigt.

Aus den genannten Gründen schlägt das Baureferat (Gartenbau) vor, für den Spielbereich auf eine Nutzerbeteiligung zu verzichten.

#### 3. Bauablauf und Termine

Die Umgestaltung des Spielplatzes und Einrichtung des Jugendspielgeländes soll voraussichtlich Anfang 2019 begonnen und bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

#### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf 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:	1.780.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken: (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	310.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze:	2.090.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.090.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.090.000 Euro (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderung zulässig.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 7 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

#### 5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf für die Maßnahme einschließlich der Risikoreserve von 17,5 % beträgt 2.090.000 Euro.

Im näheren Umgriff der Maßnahme werden zwei Bebauungspläne mit Wohnbaumaßnahmen entwickelt. Der dadurch im Quartier zusätzlich entstehende Bedarf an öffentlichen Grünflächen kann innerhalb der Planungsgrenzen dieser Bebauungspläne nicht gedeckt werden. Um dennoch eine ausreichende Versorgung mit öffentlichem Grün zu gewährleisten, werden die Erschließungsträger mit den Grundvereinbarungen zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu Kompensationszahlungen verpflichtet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt das Ziel, diese Kompensationszahlungen an die Umbaumaßnahmen der Grünanlage Neuhofener Berg zu binden. In diesem Projekt kann dadurch die Deckung der entstehenden Grünflächenbedarfe mit berücksichtigt werden. Die Kompensationszahlungen werden mit Inkrafttreten der Bebauungspläne fällig. Deren Satzungen sind für 2018 vorgesehen.

Bisher wurden in 2016 Planungskosten für diese Maßnahme in Höhe von rund 9.000 Euro durch eine Umschichtung 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 30.000 Euro 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 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 zur Aufnahme in die Investitionsliste 1 anmelden. Über die endgültige Einstellung des Projektes in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 entscheidet die Vollversammlung des Stadtrates.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 6 Sendling beschließt:

1. Der Bedarf für die Generalsanierung der öffentlichen Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz im Nordteil der Neuhofener Anlagen gemäß Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für diese Maßnahme mit Projektkosten in Höhe von 2.090.000 Euro wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten in Höhe von 2.090.000 Euro (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 310.000 Euro) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 zur Aufnahme in die Investitionsliste 1 anzumelden.
4. Das Baureferat wird beauftragt, sich die in 2017 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 30.000 € aus der Finanzposition 5800.950.9920.7 „Pauschale vorlaufende Planungskosten“ auf dem Büroweg im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung bei der Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.
5. Das Baureferat wird beauftragt, die Nutzerbeteiligung für den Jugendspielbereich durchzuführen, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).

## III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 6 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Markus Lutz

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 6

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

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - G, G1, G1-C/S, GZ, GZ1, G02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Baureferat - RG 4

I.A.

**V. Abdruck von I. - IV.**

1. An das <NAME DES REFERATES>

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 6 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 6 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.