

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Aufwertungsmaßnahmen Südpark / Sendlinger Wald		
<b>Stadtbezirke:</b> 7 Sendling - Westpark 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung <b>G1</b>		<b>Maßnahmeart:</b>
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juli 2018 / G 13 / 233 - 60350		<b>Projektkosten:</b> (Kostenschätzung) <b>2.190.000 €</b>

## Gliederung des Bedarfsprogrammes

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

### Anlagen:

- A1) Übersichtsplan
- A2) Jugendspiel- und Freizeitbereich
- A3) Kinderspiel- und Kletterbereich
- A4) Eingangsbereich Südpark / Sendlinger Wald
- B) Projektdaten

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

Billigungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03427)

Satzungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2015 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04680)

Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2015 zu Öffentlichen Toiletten in Grünanlagen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03798)

Beschluss des Bauausschusses vom 04.10.2016 zu „Toiletten in öffentlichen Grünanlagen – Folgebeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07087)

### **2. Bedarf**

Der Bedarf für die Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald leitet sich aus dem auf der Grundlage des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2072a geplanten Baugebiet „Am Südpark“ auf dem ehemaligen EON-Gelände ab. Den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wird eine qualitativ gute und quantitativ entsprechend den Orientierungswerten ausreichende öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung durch den im Baugebiet liegenden Quartierspark gesichert. Zur weiteren Qualitätssicherung und gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO, die geeignete Kompensationsmaßnahmen erfordern, soll eine qualitative Verbesserung des Erholungsangebotes im an das Wohngebiet angrenzenden Südpark / Sendlinger Wald geschaffen werden. Dafür sind eine Aufwertung von zwei vorhandenen Spielbereichen in gut erreichbaren Lagen im Westteil des Südparks / Sendlinger Walds und die Aufwertung des Eingangs in den Park an der Kreuzung Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee, mit der die Verknüpfung zum Wohnungsbaugelände „Am Südpark“ verbessert wird, vorgesehen.

### **3. Dringlichkeit**

Um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebietes „Am Südpark“ auf dem ehemaligen EON-Gelände eine Verbesserung des Erholungsangebotes in bestehenden Grünflächen, als Ergänzung zur öffentlichen Quartiersgrünfläche, zur Verfügung zu stellen, werden die Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald im Jahr 2020 umgesetzt. Der Bezug des neuen Quartiers durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird voraussichtlich 2019 abgeschlossen sein.

### **4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)**

Der Südpark ist eine waldreiche Parkanlage in Obersendling und Teil eines großen Landschaftsschutzgebietes, das sich über die Garmischer Autobahn Richtung Westen erstreckt. Zahlreiche Biotopflächen und alter Baumbestand machen den Park zu einem besonderen städtischen Naturareal. Ende der 1960er-Jahre wurde der Sendlinger Wald in einer Ausdehnung von rund 60 Hektar zum heutigen Südpark umgestaltet. Ausgelöst durch das neue Baugebiet auf dem ehemaligen EON-Areal und dem damit steigenden Nutzungsdruck auf die Flächen im Südpark / Sendlinger Wald sollen die bestehenden Erholungs- und Freizeitangebote aufgewertet werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Investoren im Baugebiet „Am Südpark“, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a, fanden umfassende Untersuchungen zu möglichen Aufwertungsmaßnahmen im Umgriff des Neubaugebietes statt.

Diese Untersuchungen ergaben das beste Aufwertungspotential im Bereich des Südparks / Sendlinger Walds.

Es wurden mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages drei konkrete, punktuelle Aufwertungsbereiche im Südpark / Sendlinger Wald definiert: der südliche Eingangsbereich in den Park, der Kinderspiel- und Kletterbereich auf einer Waldlichtung im Südwesten der Anlage und der zentral liegende Jugend- und Freizeitbereich (siehe Anlage A1).

#### Jugend- und Bürgerbeteiligung:

Das Baureferat (Gartenbau) hat im Juli 2017 eine Bürgerbeteiligung mit einem zweiteiligen Jugendworkshop und einem Informationstag für Bürgerinnen und Bürger im Südpark / Sendlinger Wald veranstaltet, um die Wünsche und Vorstellungen der künftigen Nutzer\_innen als Basis für das Planungskonzept zu erfahren. Auf Basis dieser Nutzer\_innenwünsche wurde vom Landschaftsarchitekten ein Planungskonzept erstellt, das im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den Jugendlichen und den Bürgerinnen und Bürgern im März 2018 präsentiert wurde.

#### Eingangsbereich - „Blühendes Tor“:

Die Grünfläche zwischen Höglwörther und Boschetsrieder Straße soll durch die Aufwertungsmaßnahmen ein „Blühendes Tor“ zum Südpark / Sendlinger Wald bilden und den Eingangsbereich hervorheben.

Der vorhandene Weg mit wassergebundener Decke wird saniert. Durch eine Aufweitung des Weges mit Pflasterflächen im Randbereich und durch unterschiedliche Sitzmöblierung wird eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die Neupflanzung von blühenden Obst- und Zierobstarten gibt dem Zugangsbereich seinen speziellen Charakter und greift den Bürgerwunsch nach mehr Blühaspekten und Obstbäumen auf. Eine wegbegleitende Waldrandstaudenpflanzung ergänzt die Blühaspekte (siehe Anlage A4).

#### Kinderspiel- und Kletterbereich

Auf einer Waldlichtung im Westen des Südparks / Sendlinger Walds soll auf der Fläche eines ehemaligen Kinderspielplatzes ein neuer und attraktiver Spielbereich mit differenziertem Spielangebot für Kleinkinder und Kinder bis zwölf Jahre gestaltet werden.

Die bestehenden Wege werden saniert und durch einen weiteren Weg in Verlängerung zum Hauptweg ergänzt. Der Spielbereich gliedert sich in drei altersdifferenziert gestaltete Bereiche.

Im Süden bildet ein Sandspielbereich mit einer Sandschlange aus Holz den Beginn der Spielanlage. Die Spielskulptur bietet vor allem den kleinsten Kindern von 0-3 Jahren verschiedene Anreize zum Sandspiel, Klettern und Balancieren.

Im Anschluss entsteht der Spielbereich für Kinder bis sechs Jahre. Hier bietet eine Spielwelt aus Holz unterschiedlichste Möglichkeiten zum Klettern, Rutschen und Balancieren. Ein Holzsteg durch die Sandfläche verbindet die beiden Wege und macht die Anlage auch für Rollstuhlfahrer erlebbar. Die an den Steg angegliederten optisch und haptisch erfahrbaren Spielelemente integrieren auch Kinder mit Beeinträchtigungen in das Spielen. Durch ein Spielhaus mit Sandbaustelle wird das vielfältige Spielangebot in diesem Bereich abgerundet.

Der nördlichste und größte Spielbereich richtet sich schwerpunktmäßig an Schulkinder bis zwölf Jahre. Geplant ist eine anspruchsvolle Kletteranlage mit Anreizen zum Klettern, Rutschen, Hangeln und Balancieren in verschiedenen Schwierigkeitsstufen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Nest- und eine Doppelsitzschaukel sowie durch einen naturbelassenen Bereich unter Bäumen mit Seilparcours und Liegenetzen.

Jedem Spielbereich sind Aufenthaltsbereiche für Eltern oder Begleitpersonen zugeordnet. Bank-Tisch-Kombinationen ermöglichen auch ein Picknick oder den Aufenthalt von kleineren Gruppen, beispielsweise aus den umliegenden Kindergärten.

Im Gehölzrandbereich ist für verschiedene Bereiche die Ansaat eines naturnahen und extensiven Waldstaudensaums geplant (siehe Anlage A3).

#### Jugend- und Freizeitbereich:

Im Norden des Südparks / Sendlinger Walds befindet sich im Bereich der Kreuzung beider Hauptwege der zentrale Freizeitbereich. Die bestehenden Angebote werden teilweise saniert und durch neue Spiel- und Freizeitmöglichkeiten ergänzt.

Entlang des nord-südlichen Hauptweges sind Trampoline und eine Drehscheibe vorgesehen. Das bestehende Klettergerät, das etwas weiter nördlich, nahe der Autobahn steht, wird in diesen Bereich umgesetzt. Im weiteren Wegeverlauf wird an Stelle des Klettergerätes eine U-förmige Kletterfelsanlage eingebaut, die durch ihre Form, zumindest innerhalb der Anlage, den Lärm etwas abschirmt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Weges soll eine kombinierte Parkour- und Calisthenicsanlage entstehen. Diese Anlage bietet unterschiedlichste Anforderungen in verschiedenen Schwierigkeitsstufen. Es wurde bewusst darauf geachtet, dass neben geübten Nutzern aus der Parkourszene auch Neueinsteiger angesprochen werden.

Südlich schließt sich der zentrale Jugendbereich mit einem Streetballfeld sowie einer Liegenetzlandschaft und mehreren Slacklines an. Ein Liegedeck aus Holz bietet hier eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit.

Die vorhandenen Tischtennisplatten werden erneuert und durch eine runde Tischtennisplatte ergänzt.

Für Erwachsene bildet der Bereich entlang des von Osten nach Westen verlaufenden Hauptweges den Angebotsschwerpunkt. Die beiden nördlich des Hauptweges liegenden, bereits kürzlich sanierten Sommerstockbahnen werden erhalten, die beiden südlich des Weges liegenden Bahnen werden abgebrochen und durch eine Boulebahn und ein Bodenschachfeld ersetzt.

Die große Wiesenfläche im Süden des Bereichs wird erhalten und soll weiterhin zum Bolzen und als Fläche für freies Bewegungs- und Ballspiel genutzt werden. Der Rodelhügel bleibt ebenfalls bestehen und wird im südwestlichen Bereich mit einer Seilbahn ausgestattet.

Im gesamten Freizeitbereich sind unterschiedliche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten geplant. Der bestehende Unterstand wird erneuert und bietet eine überdachte Aufenthaltsmöglichkeit mit einzelnen Sitzwürfeln und einer Tisch-Bank-Kombination (siehe Anlage A2).

Die Planung wurde am 04.06.2018 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Baumbestand und Pflanzungen:

Der Baumbestand bleibt weitestgehend unberührt. Es sind ausschließlich im Randbereich der Spielflächen und im Zugangsbereich Auslichtungsschnitte geplant. Im zentralen Jugend- und Freizeitbereich sind sieben Neupflanzungen mit heimischen Großbäumen wie Linde, Ahorn und Hainbuche geplant.

An den Gehölzrändern wird in unterschiedlichen Bereichen ein naturnaher Waldstaudensaum angesät. Im Bereich des südlichen Zugangs und im Jugend- und Freizeitbereich ist in kleineren zusammenhängenden Flächen die Pflanzung von extensiven Waldrand- oder Waldstauden geplant.

Toilettenanlage im Südpark / Sendlinger Wald:

Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 22.09.2015 einen Beschluss zu öffentlichen Toiletten in Grünanlagen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03798) gefasst. Unter Ziffer 2.4 Antrag der Referentin aus vorgenannter Sitzungsvorlage wurde folgendes beschlossen: „Das Baureferat wird beauftragt, den Bedarf zur Errichtung einer Toilette im Südpark im Zusammenhang mit der neu hinzukommenden Wohnbebauung und den damit verbundenen Aufwertungsmaßnahmen im Südpark noch näher zu prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen.“

Die Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald werden 2021 fertiggestellt sein. Der Zuzug im angrenzenden, neuen Wohngebiet hat im Sommer 2018 begonnen und wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen sein.

Eine Veränderung der Nutzungsintensität im Südpark / Sendlinger Wald ist erst absehbar, wenn sowohl der Zuzug vollständig erfolgt ist als auch die Aufwertung des Südparks / Sendlinger Walds abgeschlossen ist.

Somit liegen die notwendigen Rahmenbedingungen, um das Erfordernis einer festen Toilette im Südpark / Sendlinger Wald zu prüfen, aktuell noch nicht vor. Sobald diese neuen Erkenntnisse vorliegen, kann eine entsprechende Prüfung erfolgen.

**5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Für die Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald ist keine Baugenehmigung erforderlich. Da der Südpark / Sendlinger Wald in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, wird eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese wurde auf Basis der vorliegenden Vorplanung von der Unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

**6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Ende der 1960er-Jahre wurde der Sendlinger Wald in einer Ausdehnung von rund 60 Hektar zum heutigen Südpark umgestaltet. Die öffentliche Grünfläche ist noch heute von dem waldartigen Charakter mit größtenteils dichtem Baumbestand geprägt.

Der gesamte Südpark / Sendlinger Wald liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist durchzogen von mehreren kartierten Biotopen. Die Geländetopographie ist überwiegend eben. Es befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen im Aufwertungsbereich.

## **7. Bauablauf und Termine**

Mit der Realisierung der Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald soll im Frühjahr 2020 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2021 vorgesehen.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

Das Baureferat hat auf der Grundlage des vorliegenden 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).

Die Projektkosten in Höhe von 2.190.000 € (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.

Gemäß Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag vom 28.07.2015 zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a (Boschetsrieder Straße südlich, Drygalski-Allee östlich, Kistlerhofstraße nördlich, Machtlfinger Straße westlich) hat der Investor einen Ablösebetrag in Höhe von 627.987,50 Euro für Kompensationsmaßnahmen i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO außerhalb des Planungsgebietes im Südpark / Sendlinger Wald geleistet. Die zweckgebundene Zahlung konnte in 2016 bei der Finanzposition 5800.351.8480.4 verbucht werden.

Die detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 5, entnommen werden.

Bei Projektkosten in Höhe von 2.190.000 € und einer Größe von circa 11.500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von ca. 190 €. Dies entspricht einem hohen Ausbaustandard. Dies ist dadurch begründet, dass es sich bei den Aufwertungsbereichen ausschließlich um intensiv und attraktiv ausgestattete Spiel-, Sport- und Freizeitbereiche handelt. Die umgebenden extensiveren Grün- und Gehölzflächen liegen alle außerhalb des Bearbeitungsbereiches.

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

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von 31.000 € pro Jahr für die allgemeinen Unterhaltskosten ermittelt.