

Aufwertungsmaßnahmen Südpark / Sendlinger Wald

**im 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark und
im 19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersendling -
Forstenried - Fürstenried - Solln**

Projektkosten (Kostenobergrenze):
2.190.000 €

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag
- 3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 – 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12771

Anlagen

- Bedarfsprogramm
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 7 vom 05.11.2018
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 07.11.2018

Beschluss des Bauausschusses vom 29.01.2019 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 16.12.2015 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a „Boschetsrieder Straße (südlich), Drygalski-Allee (östlich), Kistlerhofstraße (nördlich), Machtlfinger Straße (westlich)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04680) gefasst. Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 08.12.2016 in Kraft. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a werden derzeit die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gebotenen qualitativen Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche im Südpark / Sendlinger Wald geplant.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

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 den 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 Kinderspielbereich 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 Nutzerwünsche wurde vom Landschaftsarchitekten ein Planungskonzept erstellt, das im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den Jugendlichen und den Bürger_innen 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 Spielplatzes 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 (siehe Beschreibung in der Anlage 1).

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 (Beschreibung siehe Anlage 1).

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 hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 einen Beschluss zu öffentlichen Toiletten in Grünanlagen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03798) gefasst.

Unter Ziffer 2.4 dieser Sitzungsvorlage wurde bezüglich einer festen Toilette im Südpark 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 mit den neuen Spiel- und Freizeitangeboten werden im Frühjahr 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 der neuen Bewohner erfolgt ist als auch die Aufwertungsmaßnahmen des Südparks / Sendlinger Walds abgeschlossen sind.

Sobald die erforderlichen Rahmenbedingungen gegeben sind, das heißt nach Fertigstellung der neuen Spiel- und Freizeitangebote im Südpark, wird das Baureferat die Notwendigkeit einer festen Toilette auf der Grundlage der Kriterien des oben genannten Beschlusses prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorlegen.

3. Bauablauf und Termine

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

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 Prozent für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	1.860.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	330.000 €
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.190.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.190.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.190.000 Euro (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. 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 Prozent beträgt 2.190.000 Euro.

Gemäß Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag vom 28.07.2015 zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a (Boschetsrieder Straße südlich, Drygalski-Allee östlich, Kistlerhofstraße nördlich, Machtfinger 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 geleistet. Die zweckgebundene Zahlung konnte in 2016 bei der Finanzposition 5800.351.8480.4 verbucht werden.

Auf Basis dieser Einzahlung hat die Stadtkämmerei auf Antrag des Baureferates für vorlaufende Planungsleistungen in 2017 rund 31.000 Euro bei der Finanzposition 5800.950.8480.3 mit Deckung aus dem Finanzmittelbestand im Büroweg bereitgestellt. Die Deckung der in 2018 **angefallenen** weiteren Kosten für vorlaufende Planungen in Höhe von **25.000** Euro ist in gleicher Weise geplant. Dies gilt analog für die Finanzierung der in 2019 erforderlichen Planungskosten. Somit ergibt sich für das Jahr 2019 keine unterjährige Budgetausweitung. Das Baureferat wird die ab 2020 ff. erforderlichen Mittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. bei der Finanzposition 5800.950.8480 rechtzeitig anmelden.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 **lediglich mit Planungskosten in Höhe von 56.000 Euro** enthalten.

Um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, sind die Bau- und weiteren Planungskosten in das Mehrjahresinvestitionsprogramm **2019 - 2023** aufzunehmen. Das Baureferat wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve zum Mehrjahresinvestitionsprogramm **2019 - 2023**, Investitionsliste, anmelden.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 7 Sendling - Westpark und 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 7 Sendling - Westpark hat der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 30.10.2018 grundsätzlich zugestimmt, hat aber die nachfolgend aufgeführten Forderungen gestellt (siehe Anlage 2).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln hat der Beschlussvorlage in seiner Sitzung vom 06.11.2018 ebenfalls grundsätzlich zugestimmt und unterstützt einstimmig die Forderungen des Bezirksausschusses 7 (siehe Anlage 3).

Bei den Forderungen handelt es sich im Einzelnen um folgende Punkte:

„1) Der BA fordert, dass alle Spielbereiche zu „hundefreien Zonen“ erklärt werden und entsprechend bepollert und / oder eingezäunt werden.

2) Der BA fordert, dass die feste Toilettenanlage zeitgleich zur Aufwertungsmaßnahme im Südpark errichtet wird

Begründung:

Die Aufwertungsmaßnahme „Südpark“ steht im engen Zusammenhang mit der Baumaßnahme Drygalskiallee / Kistlerhofstraße, die dazu führt, dass in den neu entstehenden Wohnungen künftig zusätzlich circa 3.000 Menschen leben werden. Der Bezirksausschuss Sendling Westpark würdigt in diesem Zusammenhang ausdrücklich die Bemühungen des Baureferats Gartenbau, zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern eine moderne, inklusive und gendergerechte Anlage für Spiel, Sport und Freizeit zu schaffen.

Es gibt keinen Zweifel, dass die bisherige „extensive“ Nutzung des Südparks sich erheblich ändern wird und Kinder und Jugendliche den Südpark intensiv nutzen werden.

Deshalb gibt es aus unserer Sicht keinen Grund, die Errichtung einer Toilettenanlage getrennt von der Errichtung der gesamten Anlage einer weiteren Prüfung zu unterziehen.

Im Gegenteil: es sprechen gewichtige Gründe für eine gleichzeitige Errichtung der Toilettenanlage und des Spielplatzes:

- a) Dass eine solch hochattraktive Spiellandschaft in Zukunft nicht oder wenig genutzt wird, ist bei dieser Wohndichte jenseits jeder Erfahrung und vernünftiger Betrachtung.
- b) Das künftige Spielgelände liegt inmitten des Parks, es sind deshalb keine Toiletten in Gaststätten oder Geschäften etc. in der Nähe.
- c) Die Spielangebote sind explizit auch für Kinder mit Beeinträchtigungen konzipiert. Gerade diese Kinder benötigen aufgrund ihrer Einschränkungen Toilettenanlagen in der Nähe.
- d) In den Handlungs- und Planungsempfehlungen „Gendergerechte Spielraumgestaltung“ der LH München wird mehrfach darauf hingewiesen, dass Toilettenanlagen ein wichtiges Element sind, sollen Mädchen und Jungen gleichermaßen einen Spielplatz annehmen.

e) In der Sitzungsvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07087) wird zur Notwendigkeit einer Toilettenanlage auch festgestellt:
„Im Rahmen dieses Planungsprozesses soll dann auch über die Erforderlichkeit einer festen Toilette entschieden werden.“
Auch daraus lässt sich also nicht ableiten, dass es weiterer Untersuchungen bedürfte, sondern dass die Grundlagen, die zur jetzt vorliegenden Planung geführt haben, die gleichen sind, die für die Errichtung einer Toilette relevant sind.

3) Der BA erinnert daran, dass sich der BA generell für die Bezeichnung „Sendlinger Wald / Südpark“ ausgesprochen hat.“

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- zu 1) Im Bereich von Spielplätzen, Spiel- und Liegewiesen ist es gemäß Grünanlagensatzung grundsätzlich untersagt, Hunde mitzuführen oder frei laufen zu lassen. Die geplanten Spiel- und Freizeitbereiche werden zu diesem Zweck mit Hundepollern gekennzeichnet.
- zu 2) Zur Forderung des Bezirksausschusses 7, zeitgleich zu den Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald eine feste Toilettenanlage zu errichten, nimmt das Baureferat wie folgt Stellung:

Wie im Vortrag der Referentin erläutert, ist eine Veränderung der Nutzungsintensität im Südpark / Sendlinger Wald erst absehbar, wenn sowohl der Zuzug der neuen Bewohner_innen auf dem ehemaligen EON-Gelände erfolgt ist als auch die Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald abgeschlossen sind. Das Baureferat weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei der Beschaffung und dem Unterhalt von festen Toiletten nicht um eine investive Maßnahme handelt.

Die Errichtung und der Betrieb von vollautomatischen, selbstreinigenden Toilettenanlagen nach Betreibermodell durch einen Generalunternehmer, wie im Weißenseepark und im Maßmannpark, haben sich bewährt und sollen auch für zukünftige Toilettenanlagen umgesetzt werden. Da es sich um ein Betreibermodell handelt, das auf Miete basiert, fallen dafür konsumtive Kosten an.

Das Baureferat wird für den Eckdatenbeschluss zum Haushaltsjahr 2021 in 2020 die Kosten für eine Toilettenanlage im Südpark / Sendlinger Wald anmelden, damit die Realisierung einer Toilettenanlage kurzfristig erfolgen kann, wenn sich das Erfordernis einer festen Toilettenanlage nach Fertigstellung der Aufwertungsmaßnahmen im Südpark / Sendlinger Wald durch eine angestiegene Nutzungsintensität bestätigt.

- zu 3) Der Bezirksausschuss 7 erinnert daran, dass er sich generell für die Bezeichnung „Sendlinger Wald / Südpark“ ausgesprochen habe. Das Baureferat weist darauf hin, dass die Bezeichnung der öffentlichen Grünanlage gemäß Grünanlagenschild „Südpark / Sendlinger Wald“ lautet und schlägt vor, diese Benennung, die auch den Bürgerinnen und Bürgern bekannt ist, beizubehalten.
Die Beschlussvorlage wurde entsprechend angepasst.

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.190.000 Euro wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).
4. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten der Aufwertungsmaßnahmen in Höhe von 2.190.000 Euro (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 330.000 Euro) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm **2019 - 2023**, Investitionsliste, anzumelden:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Südpark, Aufwertung öffentliche Grünfläche zur Freiflächenkompensation EON-Gelände, IL, Maßnahme-Nr. 5800.8480, Rangfolge-Nr. neu

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Restfinanzierung 2025 ff.
	950	1.860	56	1.804	170	1.607	27	0	0	0	0
B	Summe	1.860	56	1.804	170	1.607	27	0	0	0	0
G	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	628	56	572	170	402	0	0	0	0	0
St.A.		1.232	0	1.232	0	1.205	27	0	0	0	0
nachrichtlich Risikoreserve		330	0	330				330			

5. Das Baureferat wird beauftragt, die **im Jahr 2019** voraussichtlich erforderlichen Planungsmittel in Höhe von **170.000** Euro in 2019 auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
6. Das Baureferat wird beauftragt, die ab 2020 erforderlichen Mittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2020 ff. bei der Finanzposition 5800.950.8480 rechtzeitig anzumelden.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei - II/21
zur Kenntnis.

V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 7
An den Bezirksausschuss 19
An das Kommunalreferat
An das Referat für Bildung und Sport
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - G1, G311, G 02, GZ 1
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.