

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der Grünanlage auf dem Johannisplatz		
Stadtbezirk: 5 Au-Haidhausen		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der öffentlichen Grünfläche	
Datum / Organisationseinheit /Tel. 29.07.2021 / Bau G 1 / 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.250.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen / des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung) 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <p>A 1) Luftbild (M 1:1000)</p> <p>A 2) Gestaltungskonzept (M 1:800)</p> <p>A 3) Spielplatz auf der Nordseite des Johannisplatzes (M 1:350)</p> <p>A 4) Spielplatz auf der Südseite des Johannisplatzes (M 1:350)</p> <p>B) Projektdaten</p>		

1. Bisherige Befassung des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen / des Stadtrates

Der Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen hat am 15.07.2015 die grundlegende Sanierung des Spielplatzes auf der Nordseite des Johannisplatzes beantragt (BA-Antrag Nr. 14-20 / B 01518), da dieser durch die zwischenzeitliche Nutzung als Ersatz des Pausenhofs für die benachbarte Grund- und Förderschule stark beansprucht wurde.

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) wurde das Baureferat beauftragt, unter anderem am Johannisplatz eine öffentliche Toilette zu errichten. Der Standort wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss festgelegt und wird ebenfalls in dieser Beschlussvorlage dargestellt.

Außerdem wird mit diesem Beschluss die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02477 zum Thema „Grünflächen am Johannisplatz und in der Wörthstraße wieder herrichten und zwischen den Bänken am Johannisplatz Neubepflanzungen“ aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen vom 26.02.2019 behandelt.

2. Bedarf

Die öffentliche Grünfläche am Johannisplatz ist mit einem Bolzplatz und zwei Spielplätzen für unterschiedliche Altersgruppen ausgestattet und deckt den Bedarf der umliegenden Wohnbebauung, der angrenzenden Schulen und Betreuungseinrichtungen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Grünfläche ist eine Aufwertung der Spielbereiche, der Ausstattung und der Beläge erforderlich. Des Weiteren wurde im Rahmen der Bedarfsermittlung für öffentliche Toiletten in öffentlichen Grünflächen die Errichtung einer Toilette auf dem Johannisplatz festgelegt.

3. Dringlichkeit

Der Stadtteil Au-Haidhausen ist mit Freiflächen unterversorgt. Somit sind der Erhalt und die Aufwertung vorhandener Freiflächen mit Spielplätzen besonders wichtig. Mit der Sanierung und Aufwertung soll die Freiflächenversorgung der Kinder und Bewohner*innen gesichert und verbessert werden.

4. Planungskonzept

Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung der vorhandenen Spielplätze und der Grünanlage (siehe Anlage A2). Die in die Jahre gekommenen Spielplätze werden aktuellen Nutzer*inneninteressen angepasst, erweitert und gendergerecht neu gestaltet. Das Konzept berücksichtigt auch, dass ein Nutzungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird.

Spielplatz auf der Nordseite des Johannisplatzes (siehe Anlage A3)

In die Modellierung des vorhandenen Walls werden drei Spielräume eingepasst. So entstehen ein Bereich für Kleinkinder, ein Bereich für Schulkinder und eine große Wasserbaustelle für alle Altersgruppen. Die drei Spielräume werden mit Spielelementen, wie Balancierstangen etc., miteinander verbunden.

Das Spielangebot für die größeren Kinder sieht eine altersgerechte Kletter- und Spielkombination sowie eine Sechseckschaukel vor. Für die kleineren Kinder werden eine Kletter- und Hüttenkombination und an der Sechseckschaukel zwei Korbschaukeln eingebaut. Ein Wasserspiel wird in die Böschungskante des Walls integriert und mit Wasserstationen ausgestattet. Die Ergänzung des Walls mit bienenfreundlichen Strauchgruppen und Findlingen erweitert das Angebot an Rückzugsmöglichkeiten und bietet Raum für naturnahes und informelles Spiel.

Die Betonblöcke an der Böschungskante werden erneuert und in Teilbereichen mit Holzauflagen mit und ohne Lehne ausgestattet. Somit kann die Einfassung als Spielelement und als Sitzgelegenheit für Begleitpersonen genutzt werden.

Mit zwei drehbaren Häuschen wird für Kinder und Jugendliche ein Treffpunkt auf dem Hügel geschaffen. Der Spielbereich bleibt wie bisher mit einer Kombination aus Zaun und Hecke eingefasst und ist über zwei Tore barrierefrei zugänglich.

Die Fläche des bisherigen Bolzplatzes wird erneuert und den aktuellen differenzierten Nutzer*inneninteressen angepasst. Um dabei eine gendergerechte, multifunktionale Nutzung des Bolzplatzes zu ermöglichen, wird das Platzangebot für Fußball reduziert. Die Fläche wird gegliedert in ein Fußballminispielfeld, ein Streetballfeld und eine Multifunktionsfläche, die Möglichkeiten für vielfältige Bewegung, freie Ballsportspiele und Roll- und Gleitsport bietet. Die Fläche erhält einen Asphaltbelag und wird auf das Geländeniveau des angrenzenden Weges angehoben, so dass sie barrierefrei zugänglich ist. Der Multifunktionsplatz wird in den Spielrichtungen mit einem Ballfangzaun umschlossen und mit einer umlaufenden Sitzkante ergänzt.

Die bisherige Wegeverbindung wird künftig platzartig erweitert. Hier werden eine kleine Bauminsel, zwei Trampoline sowie die öffentliche Toilette angeboten. Bei der Toilette handelt es sich um eine sich vollautomatisch selbstreinigende Unisex-Toilette, die zudem mit einem Urinal und einem Wickeltisch ausgestattet wird und nach DIN 18040-1 behindertengerecht ist. Für die Toilette wird das bereits bewährte Betreibermodell zur Ausführung kommen.

Der Tischtennisbereich nördlich des Bolzplatzes wird saniert. Die Sitzmöglichkeiten in den Randbereichen, die Tischtennisplatten und der Asphaltbelag werden erneuert.

Eine Fundbox für verlorene und gefundene Spielsachen ergänzt die Ausstattung.

Spielplatz auf der Südseite des Johannisplatzes (siehe Anlage A4)

Die als Interimslösung aufgestellten Hüttenkombinationen werden, wie vom Bezirksausschuss gewünscht, abgebaut und können an anderer Stelle wiederverwendet werden, so dass die Spielplätze auf der Nord- und der Südseite in Bezug auf ihr Spielangebot und ihre Ausstattung aufeinander abgestimmt werden können. In der Neugestaltung des südlichen Spielplatzes wird die organische Formensprache des nördlichen Spielplatzes aufgenommen und mit der Erweiterung der Sandspielfläche in Form einer Sitz- und Spielkante aus Beton umgesetzt. Der neue Spielbereich bietet ein abwechslungsreiches Angebot zum Rutschen, Klettern, Wippen, Sitzen, Sandspielen sowie für Rollenspiele an. Im nördlichen Teilbereich wird ein Pflanzenlabyrinth integriert und mit einer Sitzkante gefasst. Der Spielplatz bleibt auch hier wie bisher mit einer Kombination aus Zaun und Hecke eingefasst und ist über zwei Tore barrierefrei zugänglich.

In Ergänzung zu den Maßnahmen an den Spielplätzen werden auch Gebrauchsspuren an der Grünfläche beseitigt. So werden in den Rasenflächen entstandene Trampelpfade nachgesät und die in die Jahre gekommenen Pflanzbeete zwischen den Bänken aufgelöst, um mehr Sitzgelegenheiten schaffen zu können. Die Belagsflächen werden saniert und die Sitzgelegenheiten sowie der Pflasterbelag erneuert.

Der Baum- und Strauchbestand wird weitgehend erhalten. Für die Sanierung werden auf der Nordseite 4 Bäume verpflanzt und 5 Bäume neu gepflanzt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentliche Grünfläche ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt und grenzt an eine örtliche Grünverbindung an. Das Projektgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In Teilbereichen befinden sich Spitzhorn-Reihen, die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Biotope kartiert wurden.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Baumschutzverordnung und im Bereich eines Bauensembles. Da bei dem Projekt die Spielfläche des nördlichen Spielplatzes erweitert wird, der Bolzplatz auf das Geländeniveau des Weges angehoben und der Ballfangzaun um das Minispielfeld erweitert wird, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Außerdem ist für die Errichtung der Toilettenanlage eine Baugenehmigung erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und umschließt die St. Johann Baptist Kirche. Die Grünfläche ist bis auf das Haupteingangsportal der Kirche an der West-, Süd-, Nord- und Ostseite durchgehend von raumbildendem Gehölzbestand umgeben.

Im Norden der Grünfläche umschließt ein kleiner Wall den bestehenden Spielplatz und wird mit einem Rodelhügel ergänzt. In den anderen Bereichen ist das Gelände eben.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurden orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Zuge der Baumaßnahme auszuhebendes Material abfallrechtliche Relevanz hat und gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz.

In der Kampfmittelvorerkundung wurde festgestellt, dass der Johannisplatz nach der Kampfmittelbelastungskarte in die Kategorie I (großer Kampfmittelverdacht) einzustufen ist.

Die Kampfmittelfreigabe für alle Bodeneingriffe bis zu einer Tiefe von 60 cm auf versiegelten Flächen und 30 cm in Grünflächen wurde bereits erteilt.

Alle weiteren Flächen werden baubegleitend sondiert.

7. Bauablauf und Termine

Die weitere Terminalschiene ist abhängig von der Bewilligung der Finanzmittel. Wenn die Finanzierung Ende 2022 im Rahmen des Beschlusses zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 sichergestellt wird, kann 2023 die Entwurfs- und Ausführungsplanung erarbeitet und die Ausschreibung durchgeführt werden. Die Bauausführung kann dann 2024 erfolgen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten nach 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	1.915.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	<u>335.000 €</u>
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.250.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.250.000 €.

Die Projektkosten in Höhe von 2.250.000 € (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.

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

Dies entspricht bei einer gesamt zu bearbeitenden Fläche einem Quadratmeterpreis von 184 €/m² und damit dem Ausbaustandard vergleichbarer Anlagen der Landeshauptstadt München.

Die Kosten der Toilette werden über die Pauschale für die öffentlichen Toiletten im öffentlichen Raum gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) gedeckt. Sie sind somit nicht Bestandteil der Projektkosten für die Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der Grünanlage auf dem Johannisplatz.