

**Aufwertung und Umgestaltung der
Jugendspielfläche bei der Jugendfreizeitstätte
„Red Dragon“ an der Lincolnstraße**

im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09474

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten
vom 09.05.2023**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Die Jugendspielfläche an der Lincolnstraße liegt gegenüber der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“ und ist mit einem einfachen asphaltierten Bolzplatz mit Skateangebot und Basketballfeld ausgestattet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und ist über einen Gestattungsvertrag der Nutzung durch die Landeshauptstadt München überlassen.

Gemäß Spielflächenversorgungsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung besteht im Bereich der Amerikanischen Siedlung südlich der Lincolnstraße ein Defizit an wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Spielflächen für die Altersgruppen Jugendliche von 12 - 17 Jahren sowie Schulkinder von 6 - 11 Jahren.

Mit Beschluss „Skateanlage und Platz für ältere Kinder in der Siedlung am Perlacher Forst“ vom 05.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16406) hat der Stadtrat das Baureferat deshalb beauftragt, ein Planungskonzept für die Umgestaltung und Aufwertung der Jugendspielfläche zu erarbeiten und in diesem Zuge eine Kinder- und

Jugendbeteiligung zur Gestaltung der Spiel- und Sportflächen durchzuführen.

Das Kommunalreferat wurde gebeten, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Verhandlungen über eine langfristige und unentgeltliche Überlassung der Flächen zu führen, damit die Spiel- und Sportflächen in die Zuständigkeit des Baureferats übergehen können.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 1.1 des Kataloges „Baureferat“ ist der Bezirksausschuss aufgrund der Höhe der Projektkosten zwischen 1 und 2,5 Mio Euro für die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zuständig.

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

2. Projektbeschreibung

2.1 Bestandssituation

Die Jugendspielfläche in der Siedlung am Perlacher Forst liegt südlich der Lincolnstraße, gegenüber dem Friedhof am Perlacher Forst und nördlich der von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) betriebenen Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“ im Bezirksteil Fasangarten.

An drei Seiten ist das Gelände von altem Baum- und Gehölzbestand eingefasst, im Süden wird die Fläche durch anschließende Wege aus Ortbetonplatten begrenzt, über die sowohl die Erschließung der Anlage als auch der Jugendfreizeitstätte erfolgt. Nach Süden führen Wege weiter in die ehemals für amerikanische Militärangehörige gebaute Wohnsiedlung.

Auf der circa 4.000 m² großen ebenen Fläche außerhalb des geschützten Baumbestandes befinden sich eine Wiese, ein asphaltierter 34 x 42 m großer Bolz- und Basketballplatz und ein Teil des Ortbetonweges. Auf dem asphaltierten Bolzplatz sind mehrere mobile Skateelemente aufgebaut. Das Basketballfeld ist mit zwei festen Basketballkörben ausgestattet. Skateelemente und Asphalt sind sanierungsbedürftig. Der Ortbetonweg ist uneben und muss überarbeitet werden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück für den geplanten Jugendspielbereich ist im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgabe (BImA). Die Grünfläche mit einer Größe von 7.900 m² wurde von der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Baureferat, unbefristet mit dem Gestattungsvertrag vom 17.03.2021 gepachtet. Der Pachtvertrag kann jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist beiderseitig gekündigt werden. Die BImA verzichtet jedoch bis zum 31.03.2041 auf ihr Kündigungsrecht, ausgenommen sind hierbei wichtige Gründe wie Eigenbedarf oder Bedarf als Bundesgelände. Die Pachtflächen gehen in die Zuständigkeit und den Unterhalt des Baureferates über. Die Zuwegung erfolgt über die bestehenden Wege im Eigentum der BImA und der

Thomas-Wimmer-Stiftung, die mit einer Dienstbarkeit versehen sind.

2.3 Kinder- und Jugendbeteiligung

Im Sommer 2021 hat das Baureferat eine Kinder- und Jugendbeteiligung mit zwei Klassen der Grundschule an der Lincolnstraße sowie der Mittelschule an der Cincinnatistraße durchgeführt. Zudem hat vor Ort ein offener Workshop unter Beteiligung von etwa 85 Kindern und Jugendlichen im Alter von 8 - 17 Jahren, der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“, Mitgliedern des Bezirksausschusses 17 und einem Vertreter der Bürgerinitiative „Amisiedlung“ stattgefunden.

Betont wurde vor allem die Bedeutung der Thematik Skaten. Dabei wurde von den Nutzer*innen ausdrücklich befürwortet, die Skateanlage aus Ortbeton herzustellen. Die Anlage soll für Anfänger*innen wie auch für Fortgeschrittene geeignet sein und Fahrmöglichkeiten mit differenzierten Schwierigkeitsgraden bieten. Zudem wurde vor allem durch die beteiligten Mädchen der Wunsch nach einer eigenen Fläche zum Inlineskaten formuliert. Es wurden Nutzer*innenwünsche zu Ballspielflächen, insbesondere zu dem Basketballplatz, geäußert. Auch für die Calisthenics- und Parkour-Anlage werden verschiedene Schwierigkeitsstufen und verschiedenen Materialien gewünscht. Zudem fragten vor allem die Mädchen nach Flächen für Chillbereiche, Gymnastik und Tanz, die nicht im zentralen Bereich verortet sein sollten. Die beteiligten Kinder und Jugendlichen wünschten Chillmöglichkeiten auf dem gesamten Gelände, sodass die Idee von Containern als Aufenthaltsmöglichkeit sehr positiv bewertet wurde.

Die Ergebnisse wurden auf Machbarkeit geprüft und sind, soweit möglich, in das Planungskonzept eingeflossen. Im Sommer 2022 wurde die Planung den beiden Schulklassen und im September 2022, im Rahmen eines erneuten Workshops beim Jugendzentrum „Red Dragon“, der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Planungskonzept ist hierbei auf große Zustimmung gestoßen.

2.4 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht den Ausbau und die Aufwertung des bestehenden Bolzplatzes mit Skate- und Basketballanlage zu einem circa 4.000 m² großen Jugendspielplatz vor und bietet ein differenziertes Angebot an Sport und Spiel, Trendsportarten und Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche. Ein großer Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zu der Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“. Im 7.900 m² großen Gesamtumfang bleibt der wertvolle Baumbestand vollständig erhalten.

Das Konzept für die Jugendspielanlage setzt den Schwerpunkt auf die 33 x 17,5 Meter große „Street-Style“-Skateanlage. Sie ist als größte, und in Abhängigkeit von der Auslastung, lärmintensive Einrichtung in dem nördlichen Bereich zur Lincolnstraße hin situiert. Entsprechend einer schallimmissionstechnischen Voruntersuchung sind zum Schutz der Wohnbebauung im Südwesten zwei 3 und 4 Meter hohe Lärmschutzwände notwendig. Die Lärmschutzwände sind so angeordnet, dass sie die Anlage sinnvoll gliedern und integrieren sich durch ihre multifunktionale Nutzung in den

Jugendspielplatz.

Im Süden der Jugendspielanlage reihen sich Aktivitätsfelder auf, die eine besonders zentrale und öffentliche Lage direkt am Weg und gegenüber der Jugendfreizeitstätte haben: Im Südwesten schafft die Parkour-Anlage, gemeinsam mit der langen Boulder- und Kletterstrecke an der 4 Meter hohen Lärmschutzwand, einen attraktiven Auftakt. Daneben lädt im Süden das Basketballfeld zum Spielen ein. Weiter nach Osten, seitlich und damit ruhiger, schließt die Chillout Area mit einer „Containerburg“ an. Im nordöstlichen Bereich neben der Skateanlage komplettiert das Beachvolleyballfeld als ruhige und extensive Nutzung den Bereich vor der Baumkulisse.

Ein mittiges Aufenthaltsband verknüpft barrierefrei alle Sport- und Spielfläche und ist mit vielen Sitzelementen ausgestattet.

Skateanlage

Die dreidimensional konzipierte, große Skateanlage aus Ortbeton ist die Hauptattraktion der Jugendspielanlage und stellt zur bisherigen mobilen Skateanlage eine erhebliche Verbesserung dar. Die „Street-Style“-Anlage ist für Skater, Rollerfahrer und BMX-Fahrer gleichermaßen geeignet und wurde mit dem Skateboarding e. V. abgestimmt. Die Hauptfläche ist um 70 - 90 Zentimeter abgesenkt und wird in einer fließenden Bewegung „im Flow“ befahren. Dabei wird vom erhöhten Rand und von der erhöhten Mitte, dem „Centerpiece“, Schwung genommen. Die Skateanlage bietet Elemente unterschiedlicher Schwierigkeit an. Im „Centerpiece“ befinden sich „Street-Style“-Elemente für „Tricks“ und „Rides“ (Fahrten) wie „Ledges, Wobble, Curbe, Flat- und Downrail“, am Rand die Elemente „Quarter, Hips, Banks und Wallride“. Es gibt zwei befestigte Zugänge zur Anlage.

Aus Schallschutzgründen für die südwestlich gelegene Wohnbebauung ist westlich der Skateanlage eine circa 26 Meter lange und 3 m hohe und südlich eine 24 Meter lange und 4 Meter hohe Lärmschutzwand notwendig. Als Boulderwand und als „Wallride“-Abschnitt werden sie multifunktional genutzt, nach außen verringert eine Wiesenmodellierung die wahrgenommene Wandhöhe. Vorgestellte Bäume und Kletterpflanzen begrünen die Wand zusätzlich. Die Lärmschutzwand aus Beton soll in einer gemeinsamen Aktion mit der Jugendfreizeitstätte mit Graffiti gestaltet werden. Die Sichtverbindung in die Skateanlage ist von Süden her durch die 4 Meter breite Öffnung zwischen den Lärmschutzwänden gegeben. Von der Lincolnstraße im Norden und von den östlichen Flächen der Jugendspielanlage her ist die Anlage ebenfalls gut einsehbar.

Parkour

Den Auftakt im Süden der Jugendspielanlage macht eine Parkour-Anlage für Anfänger und Geübte. Betonwände und Rampen, Stahl- und Balancierelemente unterschiedlicher Höhe schaffen zusammen mit dem fugenlosen Kunststoff-Belag ein vielfältiges Angebot verschiedenster Bewegungsarten. Den Parkour fasst im Norden die 4 Meter hohe Lärmschutzwand der Skateanlage ein, die auf circa 14 Meter Länge als Boulderwand beklettert werden kann. Es ist vorgesehen, die Ausstattung der Boulderwand im Rahmen der weiteren Planung mit dem Alpenverein (DAV) abzustimmen, um attraktive Kletterrouten unterschiedlicher Schwierigkeit zu setzen.

Basketballplatz

Ebenfalls im Süden liegt zentral der asphaltierte Basketballplatz mit Körben an den Stirnseiten. Dem Wunsch aus der Beteiligung folgend hat er mit 27 x 15 Metern Turnierplatzgröße. Ballfangzäune hinter den Körben verhindern, dass Bälle in die dahinterliegenden Spielanlagen fallen. Seitlich wird der Streetballplatz nicht eingezäunt, damit ein offenes Raumgefüge entsteht und alle Jugendliche und Kinder in den Platz einbezogen werden.

Chillout-Area mit „Containerburg“

Weiter östlich am Weg schließt die sogenannte Chillout-Area an, eine großzügige Fläche für Treffen und informelle gemeinsame Aktivitäten. Sie liegt als ruhigerer Bereich am Rand und bezieht die anschließenden Wiesenflächen ein. Seecontainer aus Stahl mit robuster Holzmöblierung im Inneren und teil-begehbarem Dach, Hängematten und Sitzgelegenheiten mit Holzaufgabe schaffen Platz für Begegnungen. Die wassergebundene Wegedecke ist gut begehbar, verhindert jedoch schnelles Befahren mit Skateboards. Eine befestigte Fläche als „Raum für Bewegung“ ist als Tanz- und Choreografieplatz sowie für Gymnastik, Inlinetricks oder Yoga geeignet. Dieses Angebot setzt die in der Beteiligung formulierten Bedürfnisse älterer Mädchen an Treffpunkten und Bewegungsflächen, die nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen, um.

Beachvolleyballfeld

Im nördlichen hinteren Bereich der Jugendspielanlage, neben der Skateanlage, befindet sich ein mit Netz und Sand ausgestattetes Beachvolleyballfeld, das als ruhigere Nutzung und entsiegelter Bereich zu dem alten Baumbestand überleitet. Seitlich sind Sitzgelegenheiten unter Bäumen angelagert.

Aufenthaltsband

Die verschiedenen Spielflächen selbst sind intern über ein Aufenthaltsband aus Asphalt erschlossen. Eine Baumreihe überstellt das Band und bietet Schatten für die mittig angeordneten Sitzgelegenheiten. Die Baumstandorte im Aufenthaltsband sind entlang der Sitzelemente mit blühenden Stauden unterpflanzt.

Einbindung in die Umgebung und Bepflanzung

Der umgebende wertvolle Baumbestand lässt aufgrund der hohen Astansätze den Blick auf die Jugendspielanlage von allen Seiten zu und bildet eine grüne durchlässige Kulisse. Die Jugendspielanlage liegt eingebettet in Wiesen und wird mit hochstämmigen, standortgerechten Einzelbäumen überstellt. Der Wunsch nach Blumenwiesen wird umgesetzt. Die Blühwiesen auf der Nord- und Westseite zum Baumbestand werden aus Artenschutzgründen als blühende, magere Langgraswiese angelegt und gemäht, auch um das angrenzende Baumgürtel-Biotop gegen Nutzung zu schützen.

Die Wiesenbereiche um die Hängematten werden häufiger gemäht, um die Hängematten gut zu erreichen, ebenso die Wiesenbereiche direkt an der Skateanlage und unmittelbar am Beachvolleyballfeld. Der Aushub der Skateanlage wird als Erdsulptur und leicht erhöhtes Gelände nördlich und westlich der Lärmschutzwand verwendet.

Der südliche Wegteiler mit Wiese erhält Fahrradständer und wird mit weiteren Sitzgelegenheiten und Bäumen in seiner Empfangs- und Verteilerfunktion aufgewertet.

Barrierefreiheit, Gendergerechtigkeit und Inklusion

Die Anlage kann generationsübergreifend auch von Kindern und Erwachsenen unabhängig von einer Vereinsmitgliedschaft und den Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte genutzt werden. Gleichberechtigte Nutzung unter Genderaspekten sowie das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderung sind die Leitgedanken der Planung.

Die Zuwegung zum Jugendspielbereich ist grundsätzlich barrierefrei. Die verschiedenen Stationen der Spiel- und Sportanlage sind eben befestigt und barrierefrei gestaltet. Insbesondere der Basketballplatz, die Parkour-Anlage, die Boulderwand und die Chillout-Area sind für mobilitätseingeschränkte Personen gut nutzbar. Die Zugänge zur Skateanlage sind ebenfalls barrierefrei, die Hauptfläche der Skateanlage ist abgesenkt, Sportrollstuhlfahrer können die Anlage ebenfalls befahren.

Die Planung wurde am 25.07.2022 mit dem Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Nutzungszeiten und Beleuchtung

Die Nutzungszeiten sind aus Lärmschutzgründen auf werktags von 8-22 Uhr, sonn- und feiertags von 9-22 Uhr beschränkt.

Eine Beleuchtung ist vorgesehen. Die Finanzierung und Herstellung erfolgt im Rahmen des Beschlusses „Beleuchtung von Jugendspieleinrichtungen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08755), dessen Behandlung am 03.05.2023 im Bauausschuss vorgesehen ist.

2.5 Naturschutz, Bodengutachten und Kampfmittel

Anhand der Bayer. Kompensationsverordnung wird der Ausgleichsbedarf der Anlage als Eingriff in Natur und Landschaft, bzw. hier in die Wiese, ermittelt. Die erforderliche Kompensation wird außerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen und ist Teil der Baugenehmigung, die noch zu erwirken ist.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass das Vorhaben keine geschützten Arten schädigt. Als Vermeidungsmaßnahme ist ein verstärktes Betreten des Baumgürtels und das Lagern auf der dem Baumbestand vorgelagerten Wiese zu unterbinden. Dem wird entgegengewirkt, indem diese Wiesenbereiche ein- bis zweischurig gemäht werden, d. h. keine Liege- und Spielwiese sind.

Entsprechend dem Bodengutachten liegen im Bearbeitungsgebiet teilweise Auffüllungen im Untergrund vor. Diese müssen im Bereich von Gründungen und Belägen teilweise durch Kies ersetzt werden. Die Böden sind unbelastet.

Die Luftbildauswertung und eine Sondierung vor Ort haben gezeigt, dass ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Im Jugendspielbereich und auf den Wiesenflächen wird eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht. Im Bereich der Gehölzflächen wird die Sicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.

3. Bauablauf und Termine

Die weitere Terminalschiene ist abhängig von der Bewilligung der Finanzmittel. Wenn die Finanzierung Ende 2023 im Rahmen des Beschlusses zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 - 2027 sichergestellt wird, kann 2024 die Entwurfs-, Genehmigungs- und die Ausführungsplanung erarbeitet und die Ausschreibung durchgeführt werden.

Die Bauausführung beginnt voraussichtlich im Frühjahr 2025, die Fertigstellung ist bis Frühjahr 2026 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 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	2.080.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	360.000 €
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.440.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.440.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.440.000 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 6 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf für die Maßnahme einschließlich der Risikoreserve von 17,5 % beträgt 2.440.000 Euro und wurde vom Baureferat zum Eckdatenverfahren 2024 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Im Falle der positiven Entscheidung durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2024 am 26.07.2023 wird das Baureferat die Projektkosten zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 anmelden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Bedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten von 2.440.000 Euro wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
3. Das Baureferat wird vorbehaltlich der Aufnahme der Projektkosten in das Mehrjahresinvestitionsprogramm beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Carmen Dullinger-Oßwald

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin

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

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 17

An das Direktorium HA II - BA-Geschäftsstelle Ost (1 x)

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - Gartenbau
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

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
(B Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 17 kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 17
kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).
- Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe B Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.