

**Öffentliche Grünflächen Neufreimann
im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Ehemalige Bayernkaserne -**

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

- A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte**
- B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe**
1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 2. Projektauftrag
- C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7**
1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 2. Projektauftrag ÖG 7 - Westteil
- D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße**
Vorplanungsauftrag
- E) Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates**
- F) Finanzierung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597

Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Öffentliche Grünflächen Neufreimann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
Inhalt	- Sachstand - Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte <ul style="list-style-type: none">• Konzept des Masterplans• Weiteres Vorgehen

	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenbedingungen • Projektbeschreibung ÖG 8 • Altlastensanierung und Kampfmittelräumung • Bauablauf und Termine • Kosten - öffentliche Grünfläche ÖG 7 <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenbedingungen • Projektbeschreibung • Bauablauf und Termine • Kosten - Lärmschutzmaßnahme A, B, C und D südlich der Heidemannstraße <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenbedingungen • Projektbeschreibung • Termine • Kosten - Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau <ul style="list-style-type: none"> • Planung und Herstellung von öffentlichen Grün- und Freiflächen • Sachkosten • zusätzlicher Büroraumbedarf - Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	<p>Die Kosten der Maßnahme B) öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 – erste Ausbaustufe betragen 6.000.000 € und werden von der Landeshauptstadt München finanziert.</p> <p>Die Kosten der Maßnahme C) öffentliche Grünfläche ÖG 7, Teilbereich LHM-Endausbau betragen 2.270.000 € und werden von der Landeshauptstadt München finanziert.</p> <p>Die vorlaufenden Planungskosten für die Maßnahme D) Lärmschutzmaßnahme südlich der Heidemannstraße betragen 120.000 € und werden von der Landeshauptstadt München finanziert.</p>
Entscheidungs- vorschlag	<p>A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte</p> <p>Das Ergebnis des Masterplans und die Darstellung des geplanten weiteren Vorgehens zur Umsetzung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte und Ziele des Masterplans sind Grundlage der weiteren Planung.</p> <p>Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, für den zentralen Stadtplatz, die öffentliche Grünfläche ÖG 10 und den Grünboulevard auf Basis einer Bürgerbeteiligung zu gegebener Zeit ein konkurrierendes Verfahren vorzubereiten und durchzuführen und auf Basis des Ergebnisses die Vorplanung erarbeiten zu lassen und diese dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Vorplanungsauftrag).</p> <p>Der Planung und Realisierung des Projekts Lärmschutzmaßnahme wird wie im Vortrag dargestellt zugestimmt.</p>

B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8, 9 wird erteilt.

Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 6.000.000 Euro für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8, 9 wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.

Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, die Entwurfsplanung für die Maßnahme Neufreimann, ÖG 1, 2, 3, 8, 9 erste Ausbaustufe, zu erarbeiten und mit dem Bezirksausschuss 12 abzustimmen.

Alle weiteren Projektschritte erfolgen verwaltungsintern.

C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den Projektteil, der im Zuständigkeitsbereich der Erschließungsträgerin liegt, ÖG 7 Ostteil, wird erteilt.

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den Projektteil, der im Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt München liegt, ÖG 7 Westteil, wird erteilt.

Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro für den Westteil der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.

Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, die Entwurfsplanung für die Maßnahme Neufreimann, ÖG 7 Westteil, zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).

D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße

Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, für die Lärmschutzmaßnahme auf der Südseite der Heidemannstraße die Entwurfsplanung erarbeiten zu lassen und diese dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Projektgenehmigung).

E) Finanzierung

Öffentliche Grünflächen Neufreimann 1. Ausbaustufe
ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 und Endausbau ÖG 7:

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026
wird in Investitionsliste 1 geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Öffentliche Grünflächen Neufreimann, Maßnahmen-Nr.
5800.6535, Rangfolgen-Nr. NEU

Die Risikoreserve in Höhe von 1.240.000 Euro wird der Risiko-
ausgleichspauschale (Maßnahme-Nr. 6000.7500) zugeführt.

Das Baureferat wird beauftragt, die in 2023 erforderlichen
Planungsmittel in Höhe von ca. 130.000 Euro im Rahmen
des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg
für die Finanzposition 5800.950.6535.6 bei der Stadtkämmerei
zu beantragen.

	<p>Das Baureferat wird beauftragt, die ab 2024 erforderlichen Mittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen für die Finanzposition 5800.950.6535.6 „Öffentliche Grünflächen Neufreimann“ termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2024 ff. anzumelden.</p> <p>Das Baureferat wird beauftragt, wie im Vortrag unter Buchstabe F.1 dargestellt, im Jahr der voraussichtlichen Inbetriebnahme der Toilette die Erhöhung der Toilettenpauschale (Finanzposition 5800.531.1000.4) um dauerhaft 100.000 Euro im Haushaltsaufstellungsverfahren anzumelden.</p> <p>Lärmschutzmaßnahme südlich der Heidemannstraße: Das MIP 2022 – 2026 wird in Investitionsliste 1 geändert: MIP alt: nicht vorhanden MIP neu: Lärmschutzmaßnahme Heidemannstraße, Maßnahmen-Nr. 6300.2175, Rangfolgen-Nr. NEU</p> <p>Das Baureferat wird beauftragt, die in 2023 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 120.000 Euro im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg für die Finanzposition 6300.950.2175.8 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.</p> <p>Das Baureferat wird beauftragt, die für die Lärmschutzmaßnahme Heidemannstraße erforderlichen Baukosten zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.</p> <p>Vorlaufende Planungsleistungen für weitere Maßnahmen: Das Baureferat wird beauftragt, die Kosten für die vorlaufenden Planungsleistungen der weiteren ÖGs, Lärmschutzwände und für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens für ÖG 10 samt Grünboulevard zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.</p> <p>Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates: Das Baureferat wird beauftragt, die für die Umsetzung notwendigen 1,5 VZÄ im Eckdatenverfahren für den Haushalt 2024 anzumelden.</p> <p>Das Baureferat wird beauftragt, 1 VZÄ für den Unterhalt der Grünflächen in Abhängigkeit von deren Fertigstellung zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none"> - Neufreimann - Bayernkaserne
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"> - 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann - Gemarkung Freimann, Flurstücke 223/31, 223/84, 223/86 - Heidemannstraße - Helene-Wessel-Bogen - Henny-Seidemann-Straße

**Öffentliche Grünflächen Neufreimann
im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Ehemalige Bayernkaserne -**

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

- A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte**
- B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe**
 - 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 - 2. Projektauftrag
- C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7**
 - 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 - 2. Projektauftrag ÖG 7 - Westteil
- D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße**
Vorplanungsauftrag
- E) Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates**
- F) Finanzierung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597

Vorblatt zum Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
Sachstand	2
A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte	3
B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe	6
C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7	8
D) Lärmschutzmaßnahme A, B, C und D südlich der Heidemannstraße	13

E) Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau	14
F) Finanzierung	15
II. Antrag der Referentin	18
III. Beschluss	21

**Öffentliche Grünflächen Neufreimann
im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Ehemalige Bayernkaserne -**

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

- A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte**
- B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe**
 - 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 - 2. Projektauftrag
- C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7**
 - 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
 - 2. Projektauftrag ÖG 7 - Westteil
- D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße**
Vorplanungsauftrag
- E) Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates**
- F) Finanzierung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597

Anlagen

- Bedarfsprogramm 1, ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 - erste Ausbaustufe (Anlage BP 1)
- Bedarfsprogramm 2, ÖG 7 (Anlage BP 2)
- Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 16.01.2023 (Anlage C)
- Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 13.01.2023 (Anlage D)
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 vom 15.02.2023 (Anlage E)

Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Sachstand

Für Neufreimann, das Areal der ehemaligen Bayernkaserne, hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 19.12.2018 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.04.2019 in Kraft.

Zwischen der Heidemannstraße im Norden und dem Helene-Wessel-Bogen im Süden entsteht ein neues Stadtquartier für 15.000 Bewohner*innen. Die Grundstruktur des neuen Siedlungsschwerpunktes ist Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs mit begleitender Bürgerbeteiligung, der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt wurde. Die klar strukturierten Baufelder mit ihrem orthogonalen Erschließungsnetz werden durch ein vielfältiges Angebot an Freiräumen ergänzt. So wird das neue Siedlungsgebiet im Norden und im Süden jeweils von einem breiten Band öffentlicher Grünflächen eingefasst, in welche auch die beiden Schulstandorte integriert sind. Der zentrale Stadtplatz bildet die Mitte des Stadtquartiers und wird durch einen als Fußgängerzone ausgewiesenen Boulevard mit dem Quartierspark verbunden. Die sogenannte „Magistrale“, welche die künftige Trambahntrasse aufnehmen wird, durchquert diagonal das Siedlungsgebiet und verbindet die Heidemannstraße mit dem Helene-Wessel-Bogen. Entlang der Heidemannstraße verläuft die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzeinrichtung, die mit einer Höhe von 3,50 m dem Schutz der Schule und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen dient.

Im Umgriff dieses Bebauungsplanes sind 10 öffentliche Grünflächen (ÖG) mit einer Gesamtgröße von circa 16 Hektar herzustellen, in denen sechs Kinderspielplätze und zwei Jugendspielbereiche festgesetzt sind (s. Anlage 1).

Circa 4 Hektar dieser Grünflächen im östlichen Planungsumgriff von Neufreimann werden gemäß städtebaulichem Vertrag durch die Erschließungsträgerin Heide Grund GmbH & Co. KG erstellt (s. Anlage 2). Es handelt sich hierbei um die ÖG 4 (teilweise), die ÖG 5, die ÖG 6 und die ÖG 7 (teilweise). Die Herstellung der übrigen öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Umfang von circa 12 Hektar erfolgt durch die Landeshauptstadt München.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen kann nicht in einem Zuge erfolgen, da im Vorfeld die Freimachung der Grundstücke durch das Kommunalreferat durchgeführt wird und diese sukzessive und in Teilabschnitten an das Baureferat übergeben werden.

Zudem soll die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen gemeinsam mit den zukünftigen Bewohner*innen des neuen Stadtquartiers erfolgen, damit diese ihre Wünsche und Vorstellungen in die Planung einbringen können und somit eine gute Identifikation mit dem neuen Wohnumfeld entstehen kann.

Allerdings erfolgt auch der Zuzug der neuen Bewohner*innen sukzessive über mehrere Jahre hinweg, voraussichtlich ab 2024 bis in die 2030er Jahre. Also in einem Zeitraum von mehr als 10 Jahren (siehe Anlage 3).

Um den Bewohner*innen zeitnah zum Bezug eine Erstausrüstung an öffentlichem Grün im direkten Wohnumfeld anbieten zu können, sollen die Teilabschnitte nach der Übergabe durch das Kommunalreferat an das Baureferat in einer ersten Ausbaustufe mit Rasen- und Wiesenflächen begrünt werden sowie der Grundausbau des Hauptweges samt Sitzmöglichkeiten erfolgen.

Zu gegebener Zeit soll später mit der neuen Bewohnerschaft im Rahmen von entsprechenden Beteiligungsverfahren die endgültige Gestaltung der Grünanlagen erfolgen.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 12 für die öffentlichen Grünflächen ein Masterplan auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitet. Der Masterplan formuliert ein übergeordnetes Konzept und ein gestalterisches Leitbild, das eine durchgehende Gestaltung der öffentlichen Grünflächen über den langen Zeitraum sicherstellen soll (s. Anlage 4). Des Weiteren kann auf Grundlage des Masterplans in einer ersten Ausbaustufe ein frühzeitiges Nutzungsangebot mit einem Grundausbau der Erschließung und einem Interimsangebot auf den öffentlichen Grünflächen im Vorfeld der geplanten Beteiligungsverfahren und des endgültigen Ausbaus erfolgen.

Die vorliegende Beschlussvorlage beinhaltet:

- A) Die Darstellung der Masterplanung mit dem gestalterischen Leitbild für die öffentlichen Grünflächen des Siedlungsgebietes.
- B) Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und den Projektauftrag für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8 und 9.
- C) Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und den Projektauftrag zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen ÖG 7 im Südosten des Neubaugebietes.
- D) Den Auftrag für die Planung der Lärmschutzmaßnahmen südlich der Heidemannstraße.
- E) Den Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet Neufreimann.
- F) Finanzierung

A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte

Im Folgenden werden die Inhalte des Masterplans beschrieben, der die Grundlage für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen über den gesamten Zeitraum der Siedlungsentwicklung darstellt. Des Weiteren wird das Vorgehen zur Umsetzung der verschiedenen Teilabschnitte der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzmaßnahme dargestellt.

1. Konzept des Masterplans

Übergeordnetes Konzept

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern ein vielfältiges und abwechslungsreiches Angebot zu bieten, wurden im Masterplan als übergeordnetes Gesamtkonzept für die nördlichen und südlichen öffentlichen Grünflächen unterschiedliche Charaktere entwickelt (siehe Anlage 4).

Die nördlichen Grünflächen werden dicht mit Bäumen bepflanzt und sind somit als waldartiger Park konzipiert. Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Spiel- und Sportangebote sollen hier dem Thema Natur entlehnt und in natürlichen Materialien gehalten werden.

Im Gegensatz zum nördlichen Park soll der Bereich im Süden als urbaner Park erlebbar sein. Gemäß Vorgabe aus dem Bebauungsplan sind in den südlichen Grünflächen vier neue Kinderspielplätze und zwei Jugendspielbereiche geplant sowie eine Anlage für generationenübergreifenden Erwachsenensport.

Entlang der südlichen Parkkante strukturiert eine sanfte Hügellandschaft die Grünfläche, schirmt gegenüber den angrenzenden Nutzungen ab und erzeugt spannungsvolle Aus- und Einblicke. Ein ca. 8 Meter hoher Rodelhügel im Südosten bildet darin den markanten Hochpunkt.

Ein bereits bestehender Kinderspielplatz und ein Bolzplatz, der sich in der westlich anschließenden Grünfläche an der Kollwitzstraße befindet, werden in das Konzept des Masterplans integriert.

Erschließung

Ein vier Meter breiter, asphaltierter und mit LED-Technik insektenfreundlich beleuchteter Hauptweg, der alle Grünflächen durchzieht und an dem sich als wiederkehrendes Element Treffpunkte anordnen, stellt das verbindende Element aller Teilflächen dar und schafft Verbindungen in das Wohngebiet. Organisch geformte, drei Meter breite Nebenwege aus wassergebundener Decke ergänzen das Wegesystem. Untergeordnete, schmale Pfade aus natürlichen Materialien bieten die Möglichkeit, die Grünflächen abseits der großen Wege zwischen den Bäumen zu erkunden.

Vegetationskonzept und Ökologie

Die nördlichen Grünflächen sind von einem dichten Baumdach mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern geprägt. Der Hauptweg verläuft durch diese waldartige Vegetation und führt durch ein spannungsvolles Wechselspiel von Wald, Waldsaum und Lichtungen.

Aufgrund einer bestehenden 110 kV - Bahnstromleitung der DB Energie GmbH ist entlang der Heidemannstraße eine Schutzzone festgesetzt, die von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr 3,50 m freizuhalten ist. Hier sind daher großteils artenreiche Wiesenflächen sowie die Anpflanzung eines vielfältigen Saums aus Wildstauden vorgesehen.

Die südlichen Grünflächen sind dagegen durch zentral gelegene große Spiel- und Liegewiesen geprägt, die in den Randbereichen von lockeren Baumpflanzungen gefasst werden, die mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern unterpflanzt werden.

Die zahlreichen und großflächigen Baum- und Gehölzpflanzungen sorgen sowohl in den naturnahen Bereichen als auch entlang der Wege und in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen für eine natürliche Beschattung in den heißen Sommermonaten. Gemeinsam mit den artenreichen Saum- und Wiesenflächen weisen die zukünftigen öffentlichen Grünflächen trotz der teilweise intensiven Nutzungsangebote ein hohes Maß an Biodiversität auf und bieten vielfältige Lebensräume für die heimische Insekten- und Tierwelt.

Zudem werden im Süden die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche mit basenreichem Magerrasen, die als Wildbienenhabitat dient, und die ebenfalls festgesetzte naturnah gestaltete Wasserfläche angelegt. Diese dient als Ersatz für die bestehenden kleinen Teiche, die im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt werden mussten.

Lärmschutzmaßnahme

Der Bebauungsplan setzt entlang der Heidemannstraße eine 3,50 m hohe Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Schule und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen fest. Das planerische Leitbild einer zum Teil als Pergola ausgebildeten Konstruktion aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird im Masterplan weiter konkretisiert. Der Verlauf der Lärmschutzeinrichtung orientiert sich an den Wege- und Zugangsbereichen, wodurch an den Zufahrten und Eingängen kleine platzartige Flächen entstehen. Die Pergolakonstruktion übernimmt in Teilbereichen auch die Funktionen als Weg oder Aufenthaltsraum. Die Darstellung im Masterplan bildet die Grundlage für die weitere Planung der Lärmschutzeinrichtung (siehe Punkt D und Anlage 4C).

2. Weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Lärmschutzmaßnahme soll wie folgt durchgeführt werden.

B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe

Auf Basis des Masterplans werden die ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 zeitnah nach der Übergabe der Flächen durch das Kommunalreferat an das Baureferat in einer ersten Ausbaustufe im Grundausbau mit Rasen- und Wiesenflächen und einer Wegerschließung mit Sitzgelegenheiten hergestellt.

Es ist vorgesehen, mit dem Erstausbau der ÖG 8 im Umfeld der Schule Süd bereits 2024 zu beginnen, da die Gebäude des WA 12 westlich der Schule Süd als erstes bezogen werden.

C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7

Im Anschluss folgt die Bewohnerschaft, die am östlichen Rand der ehemaligen Bayernkaserne in den Gebäuden des MU 1 einziehen wird. Die Erschließung des östlichen Teils des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Grünflächen ÖG 4 (teilweise), 5, 6 und 7 (teilweise) erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt München und der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH durch die Erschließungsträgerin Heide Grund GmbH & Co. KG. Die öffentlichen Grünflächen sind in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem für 2025 geplanten Bezug der ersten Hochbaumaßnahmen fertig zu stellen. Die Planung und Ausführung findet in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss und dem Baureferat (Gartenbau) statt, das in diesem Zuge auch den städtischen Anteil der ÖG 7 herstellt, damit eine gesamtheitlich nutzbare Grünanlage entsteht (s. Punkt B). Die Planungen des Endausbaus aller weiteren öffentlichen Grünflächen sollen, wie im Sachstand beschrieben, schrittweise unter Beteiligung der nach und nach zuziehenden Bewohnerschaft erfolgen. Hierfür werden zu gegebener Zeit die erforderlichen Projektbeschlüsse zur Genehmigung vorgelegt.

D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße

Im Jahr 2023 wird ein europaweites Vergabeverfahren für die Planungsleistungen der Lärmschutzmaßnahmen südlich der Heidemannstraße durchgeführt. Der Teilbereich der Lärmschutzmaßnahme, der zur Inbetriebnahme der Schule Nord zum Schuljahresbeginn 2026 benötigt wird, soll ab Anfang 2026 als erstes errichtet werden. Daraufhin werden sukzessive im Zusammenhang mit der Freimachung der Flächen durch das Kommunalreferat die weiteren Abschnitte der Lärmschutzeinrichtung entlang der Heidemannstraße gebaut.

Zentrale Achse mit Stadtplatz und Stadtpark (ÖG 10)

Im Zentrum des Siedlungsgebietes liegen der Stadtplatz und der Stadtpark (ÖG 10), die durch eine zentrale Achse, den sogenannten Grünboulevard, verbunden sind. Für diesen Bereich, der nur für Fußgänger nutzbar ist, soll ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden. Das Verfahren kann gestartet werden, sobald die Objektplanungen der angrenzenden Gebäude vorliegen und die damit verbundenen Nutzungen bekannt sind, damit die Bedarfe und Abhängigkeiten im öffentlichen Raum berücksichtigt werden können.

B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe

1. Rahmenbedingungen

Die öffentlichen Grünflächen 1, 2, 3, 8 und 9 haben insgesamt eine Größe von ca. 8,3 Hektar und verteilen sich auf den Norden und Süden des Planungsgebietes (siehe Anlage 3). Um den Bewohner*innen bereits zum Bezug eine Erstausrüstung an öffentlichem Grün anbieten zu können, werden diese Flächen zeitnah nach der Übergabe durch das Kommunalreferat in einer ersten Ausbaustufe hergestellt. Der Erstausbau erfolgt auf der Grundlage des Masterplans.

Die zweite Ausbaustufe, der Endausbau, erfolgt wie zuvor beschrieben unter Einbindung der künftigen Nutzer*innen. Diese haben dann die Möglichkeit, ihre Wünsche und Vorstellungen bei der Planung der öffentlichen Grünfläche mit ihren Spiel- und Freizeitangeboten einzubringen.

Von einer mehrjährigen Nutzung der ersten Ausbaustufe ist auszugehen.

2. Projektbeschreibung

Der Erstausbau beginnt auf der ÖG 8 neben der Schule Süd, da diese bereits 2023 in Betrieb gehen wird und auch die erste Wohnbebauung im Jahr 2024 hier fertiggestellt werden soll. Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1, 2, 3 und 9 folgen in Abhängigkeit von der Freimachung der Grundstücke und dem Fortschreiten der Wohnbebauung. Durch die Herstellung der Hauptwegeverbindung mit Sitzgelegenheiten und durch die Anlage von Rasen- und Wiesenflächen erhalten die neuen Bewohner*innen zeitnah ein grünes Umfeld, das eine Nutzung und Aufenthalt ermöglicht. Aktivitäten wie Sport und Ballspiele auf Rasen- und Wiesenflächen und auch Treffen und Aufenthalt im Grünen bieten Freizeitangebote im direkten Wohnumfeld. Die als artenreiche Blumenwiesen angelegten Bereiche sind als Nahrungsquelle für Insekten und zur naturnahen Erholung der Nutzer*innen vorgesehen.

Bis zum Endausbau kann so bereits eine Identifikation mit den neuen Grünflächen entstehen und die damit verbundenen Vorstellungen und Nutzungsideen können in das später folgende Beteiligungsverfahren für den Endausbau eingebracht werden.

Es ist insbesondere aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen Ziel der Konzeption der ersten Ausbaustufe, so wenige Flächen wie notwendig durch feste Beläge zu versiegeln und so viele Flächen wie möglich zum einen als Freizeitangebot für die Bewohner*innen herzustellen und zum anderen ökologisch wirksam zu begrünen.

Für die erste Ausbaustufe wird daher auf Bäume und aufwändige Ausstattungsobjekte wie z. B. Spielplätze verzichtet, um keine Vorfestlegungen und keine hohen verlorenen Baukosten im Zuge der endgültigen Gestaltung zu erzeugen. Eine solche Ausstattung bleibt der endgültigen Herstellung vorbehalten.

3. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung

Die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung der städtischen Grundstücke liegt in der Verantwortung des Kommunalreferates und wird im gesamten Areal phasenweise unter Berücksichtigung der Zwischennutzungen seit 2016 durchgeführt.

Das zuständige Kommunalreferat sichert zu, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen die gutachterlichen Anforderungen an die Kampfmittelfreiheit erfüllt werden, so dass die Grünflächen für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar sind:

- 1) Die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Abwurfmunition (> 50 kg) wird auf dem gesamten Gelände erreicht.
- 2) In Spielbereichen wird die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht.
- 3) In Bereichen mit Baumbestand, Wiesen und Biotopentwicklungsflächen (Flächen, die nicht baulich verändert werden) wird die Sicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.
- 4) In Flächen, die baulich verändert werden und nicht uneingeschränkt kampfmittelfrei hergestellt werden konnten, wird durch das Kommunalreferat eine baubegleitende Kampfmittelräumung erfolgen. Dadurch wird z. B. in Wegen die Kampfmittelfreiheit bis zu einer Tiefe von 0,70 m hergestellt. In allen bearbeiteten Flächen wird nach den erdbautechnischen Aushubarbeiten zusätzlich eine Kampfmittel-Sondierung auf dem Planum erfolgen.

Mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen kann erst begonnen werden, wenn die dazu erforderlichen spezifischen Arbeiten zur Kampfmittelräumung seitens des Kommunalreferates abgeschlossen sind.

4. Bauablauf und Termine

Die erste Ausbaustufe der ÖG 8 wird im Jahr 2024 hergestellt, der Erstausbau der ÖG 1, 2, 3 und 9 folgt sukzessive, sobald die Übergabe der Grundstücke an das Baureferat erfolgt ist und Baufreiheit vorliegt.

5. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 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	5.100.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	900.000 €
Projektkosten (Kostenobergrenze)	<u>6.000.000 €</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben ÖG 1, 2, 3, 8, 9 erste Ausbaustufe Projektkosten in Höhe von 6.000.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 6.000.000 Euro (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung dieses 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.

Das Planungskonzept der ersten Ausbaustufe wird jeweils mit dem Bezirksausschuss 12 abgestimmt.

Alle weiteren Projektschritte für die erste Ausbaustufe erfolgen verwaltungsintern.

C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7

1. Rahmenbedingungen

Als erste werden voraussichtlich Ende 2024 die Bewohner*innen neben der Schule Süd im neuen Stadtquartier Neufreimann einziehen, gefolgt von der Bewohnerschaft, die voraussichtlich zwischen 2025 und 2027 im Osten von Neufreimann einziehen wird.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist am 14.06.2018 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich die Erschließungsträgerin, Heide Grund GmbH & Co. KG verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünfläche 7, Ostteil, zu übernehmen und zu finanzieren. Der verbleibende Teil der ÖG 7 erfolgt zeitgleich und liegt in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt München.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Heide Grund GmbH & Co. KG am 18./22.11.2022 ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 auf dem Grundstück der Heide Gesellschaften regelt.

Da im städtebaulichen Vertrag geregelt ist, dass die öffentlichen Grünflächen in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem für 2025 geplanten Bezug der ersten Hochbaumaßnahmen fertig zu stellen sind, erfolgt der Endausbau der ÖG 7 seitens der Erschließungsträgerin direkt nach Bezug der ersten Bewohner*innen. Eine Bürgerbeteiligung kann daher nicht erfolgen.

Aus diesem Grund wird mit dieser Beschlussvorlage neben dem Masterplan auch die auf Basis des Masterplans entwickelte Objektplanung zum Endausbau der ÖG 7 zur Entscheidung vorgelegt (s. Anlage 5). So kann den Erstbezieher*innen des Quartiers zeitnah zum Bezug schon eine Grünfläche mit Kinder- und Jugendspielangebot zur Verfügung gestellt werden.

Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die gesamte Grünfläche beschrieben, unabhängig von der Zuständigkeit für die Herstellung

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

2. Projektbeschreibung

Die öffentliche Grünfläche ÖG 7 liegt im südöstlichen Teil von Neufreimann, angrenzend an die benachbarte Gewerbenutzung im Osten und Süden. Parallel zur nördlichen Kante der ÖG 7 verläuft der Fuß- und Radweg, entlang der westlichen Grenze die Magistrale, die Henny-Seidemann-Straße, auf der neben dem Individualverkehr auch die Trambahn fahren wird.

Gemäß den Festlegungen des Masterplans werden in der ÖG 7 zentral gelegene, offene Spiel- und Liegewiesen von Baumpflanzungen in den Randbereichen eingerahmt. Der Hauptweg verläuft von Südwesten nach Norden mittig durch die Grünfläche. An ihn angelagert liegen eine Spiellandschaft, das Jugendspiel, ein Aufenthaltsbereich mit Bänken zum Pausieren und Beobachten sowie ein Treffpunkt. In der Nähe der Hauptspielbereiche werden ein Trinkbrunnen sowie eine öffentliche barrierefreie WC-Anlage errichtet. Im Norden, direkt am Nebenweg, liegt noch ein weiterer Kinderspielplatz, dessen Hauptattraktion das Wasserspiel ist.

Im Nordosten der Grünfläche werden in einer artenreichen Wiesenfläche ruhige Sitzmöglichkeiten abseits der Spielplätze angeboten, dem gegenüber, im Südosten, liegt der acht Meter hohe Rodel- und Aussichtshügel. Im Schatten der Bäume kann die Grünfläche außerdem auf schmalen Pfaden erkundet werden.

Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel- und Aktionsflächen wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter ermöglicht wird.

Wegesystem und Beleuchtung

Der mittig gelegene Hauptweg hat eine durchgehende Breite von vier Metern. Er wird in hellem Farbasphalt ausgeführt und insektenfreundlich mit LED-Technik beleuchtet. An ihn angelagert liegt der Treffpunkt, der in Varianten als wiederkehrendes Element in allen Grünflächen angelegt wird und Sitz- und Liegeflächen mit Holzauflagen anbietet.

Die Nebenwege verlaufen durchwegs in organischen Formen und führen die Besucher*innen durch das Grünareal. Der Rundweg führt herzförmig entlang der inneren Grenze zwischen Baumhain und offenen Grünflächen und schließt im Norden und im Süden an den Hauptweg an. Zahlreiche Sitzbänke laden zum Rasten und Verweilen ein. Die Nebenwege werden in wassergebundener Wegedecke mit drei Metern Breite ausgeführt.

Der lockere Baumrahmen, der den Park umschließt, wird durch schmale Pfade erlebbar gemacht. Hier können sich Besucher abseits vom Trubel am Hauptweg erholen und in Ruhe joggen oder spazieren gehen. Einzelne Bänke werden auch hier als Sitzmöglichkeiten angeboten.

Spielflächen und Ausstattung

Im Masterplan sind in der ÖG 7 drei Spielbereiche verortet: eine Spiellandschaft und das Jugendspiel am Hauptweg sowie ein weiterer Spielbereich im Nordwesten.

Die große Spiellandschaft mit ca. 1500 m² Größe ist das zentrale Spielerlebnis für Schulkinder. Sie wird durch einen farbigen Asphaltbelag eingefasst, der breit genug ist, um die verschiedenen Spielgeräte auch barrierefrei zu erreichen. Zum Hauptweg hin ist der Spielbereich durch eine Schritthecke abgegrenzt.

Die Hauptattraktion wird eine abwechslungsreiche Spiel- und Kletterskulptur bilden, die aus mehreren nebeneinander platzierten und miteinander verbundenen pyramidenförmigen Türmen besteht. Drei unterschiedliche Rutschen aus drei verschiedenen Höhen sorgen für Spielspaß. Unter der Kletterskulptur kann hindurchgelaufen und auch barrierefrei hindurchgefahren werden.

Zusätzlich bieten zwei große Schaukeln, Hängematten und eine Drehscheibe weitere Spielmöglichkeiten. Einzelne Bauminseln in der Spielfläche bieten schattige Plätze im Sommer. Angrenzend an die Spielfläche werden sowohl Sitzbänke angeboten als auch Tisch-Bank-Kombinationen zum Picknicken.

Am nord-westlichen Nebenweg ist ein Kinderspielplatz angesiedelt, der überwiegend dem Thema Wasserspiel gewidmet ist. Mehrere gegenüberliegende Bauminseln steigen zur Mitte hin wie Schollen auf, so dass man auf ihnen sitzen kann. Das zentrale Wasserspiel wird durch aufgetürmte Trittsteine gebildet, die zu einer erhöhten Plattform führen.

Matschtische in der Sandfläche sind so platziert, dass auch Kinder im Rollstuhl über den Fallschutzbelag aus EPDM (elastischer Kunststoffbelag) fahren und am Spielgeschehen teilhaben können. In der westlichen Fläche werden zwei Schaukeln sowie eine Vogelnestschaukel eingebaut, in der östlichen Fläche ein Spielturm mit Rutsche und ein Bauwerksgestüt mit einer erhöhten Plattform.

Mehrere Sitzbänke sind um den Spielplatz herum angeordnet, so dass es für Begleitpersonen Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick zum Spielgeschehen gibt.

Der Jugendspielbereich liegt zwischen der Spiellandschaft und dem Aussichts- und Rodelhügel. Vom Hauptweg aus gelangt man zunächst zum überdachten Jugendtreff.

Es werden vor allem sportliche Aktivitäten wie Streetball, Kleinfeldfußball, Tischtennis, Slackline und Parcours angeboten. Das Kleinspielfeld wird in Kunstrasen ausgeführt, zwischen den Spielfeldern finden sich auch Bereiche zum freien Bespielen, Zuschauen und Aufenthalt. Mehrere Sitzbänke in den Randbereichen runden das Angebot ab.

Drei Nebelduschen zwischen dem Jugendspielbereich und der Spiellandschaft bieten in heißen Sommermonaten eine angenehme Erfrischung.

Als weitere Attraktion befindet sich östlich davon der circa acht Meter hohe Aussichtshügel, der im Winter zum Rodeln einlädt.

Für Erwachsene ist im Norden der Grünfläche eine Boule-Bahn geplant, neben der zwei weitere Tischtennisplatten angeordnet sind.

Vegetationskonzept

Im Planungsumgriff der ÖG 7 befindet sich kein nennenswerter Baumbestand. Es werden ca. 250 Bäume neu gepflanzt. Strauchpflanzungen sowie artenreiche Wiesenflächen erhöhen zusätzlich die Artenvielfalt in der öffentlichen Grünfläche. Die intensiv nutzbaren Spiel- und Liegewiesen im Zentrum der Grünfläche werden als regelmäßig geschnittene Rasenflächen ausgebildet und mit Hundepollern versehen. In den arrondierenden Flächen außerhalb des Rundwegs ist es möglich die Hunde frei laufen zu lassen.

Der basenreiche Magerrasen im Süden der ÖG 7 wird als Wildbienenhabitat angelegt.

Altlasten- und Kampfmittelfreiheit

Die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung des städtischen Teils wird, wie unter Punkt B) 3. genauer beschrieben, durch das Kommunalreferat durchgeführt. Die Altlasten- und Kampfmittelfreimachung des östlichen Teils erfolgt unter den gleichen Vorgaben durch die Erschließungsträgerin.

Abstimmungen

Das Planungskonzept wurde am 04.07.2022 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises konnten alle berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wurde die Vorplanung in einer gemeinsamen Sitzung der Unterausschüsse Städtebau, Architektur und Wohnen sowie Umwelt-, Baum- und Klimaschutz mit dem Bezirksausschuss 12 abgestimmt.

Öffentliche Toilette

Auf Basis des Beschlusses „Toiletten im öffentlichen Raum“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) vom 03.12.2019 wurde der Bedarf für eine öffentliche Toilette in den öffentlichen Grünflächen Neufreimanns überprüft.

Da unter Berücksichtigung aller Voraussetzungen der Bedarf gegeben ist und in ÖG 7 mit drei Spielplätzen von einem sehr hohen Nutzungsdruck auszugehen ist, ist in der Planung eine barrierefreie Toilette in der Nähe der Spielplätze vorgesehen. Die Toilette ist durch die Anbindung an den beleuchteten und im Winter zu räumenden Hauptweg gut auffindbar und ganzjährig erreichbar.

Die Benutzung der Toilette ist kostenfrei.

Bei der Toilette handelt es sich um eine 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.

Im Zuge des Ausbaus der ÖG 7 werden zunächst alle für die Funktion der Toilette notwendigen Erschließungsleitungen - Strom, Trinkwasser und Abwasser - realisiert. Die Kosten hierfür sind in den Projektkosten der ÖG 7 enthalten.

3. Bauablauf und Termine

Der Endausbau der ÖG 7 ist ab Mitte 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung soll Ende 2026 erfolgen.

4. Kosten

Die Erschließungsträgerin Heide Grund GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Projektkosten für den **Ostteil** der Grünfläche anhand einer qualifizierten Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt. Die Kosten zur Herstellung der östlichen Teilfläche belaufen sich nachrichtlich auf rund 2.760.000 Euro und werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden.

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung für den **Westteil** der Grünfläche 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	1.930.000 €
Reserve für Kostenrisiken (rund 17,5 % der Kostenschätzung)	340.000 €
Projektkosten (Kostenobergrenze)	<u>2.270.000 €</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben ÖG 7, Westteil, Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung dieses 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.

D) Lärmschutzmaßnahme A, B, C und D südlich der Heidemannstraße

1. Rahmenbedingungen

Für die im Bebauungsplan zum Schutz der Schule und der nördlichen Grünflächen festgesetzte Lärmschutzmaßnahme (LSM) südlich der Heidemannstraße wird im Jahr 2023 ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt, um die erforderlichen Planungsleistungen vergeben zu können.

Das ausgewählte Planerteam aus Bauingenieur*innen und Landschaftsarchitekt*innen wird beauftragt, die im Masterplan getroffenen Gestaltungsansätze zu konkretisieren und die Objektplanung für die gesamte Länge der LSM A bis D gegebenenfalls in zeitlich versetzten Planungs- und Bauabschnitten zu erarbeiten.

Ein Vertreter des Erschließers Heide Grund GmbH & Co. KG wird in die Auswertung der Angebote sowie die Erarbeitung der Vorplanung eingebunden, da ein Teilstück der Lärmschutzeinrichtung von der Erschließungsträgerin errichtet werden muss.

2. Projektbeschreibung

Um die lange Kante zur Heidemannstraße abwechslungsreich zu gestalten und Aufenthaltsqualitäten zu ermöglichen, sieht der Masterplan einen Lärmschutz vor, bei dem die beidseitig begrünte Lärmschutzwand abschnittsweise durch eine begrünte Pergolakonstruktion ergänzt wird. Die geschlossenen Wandelemente sind hochabsorbierend ausgebildet. Dieses Konzept des Lärmschutzes war bereits im städtebaulichen Wettbewerb enthalten.

Um die Zugänge in das neue Quartier besonders zu betonen, springt die Lärmschutzwand an den Eingängen jeweils zurück, wodurch an den Zufahrten und Eingängen kleine platzartige Bereiche entstehen. Die Pergola öffnet sich jeweils zur Straßenseite oder zum Park und übernimmt Funktionen als Wege- oder Aufenthaltsraum. Sie hat eine Höhe von 3,50 Metern und eine Breite von mindestens 3 Metern. Die Pergola übernimmt Aufenthaltsfunktionen und ist an Wegen und Platzflächen selbstverständlicher Bestandteil der Gestaltung. Sie schafft durch den Wechsel der Blickrichtung in den Park, zu den Plätzen oder zur Heidemannstraße sowohl innen als auch außen Aufenthaltsqualitäten.

Die Planung wird durch das Baureferat zu gegebener Zeit dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt (Projektgenehmigung).

3. Termine

Projektgenehmigung:	Herbst 2024
Bauausführung Teil C West (durch LHM):	Sommer 2025 - Sommer 2026
Bauausführung LSM Teil A, B, D und C (östlicher Teil durch Erschließer)	sukzessive in Abhängigkeit vom Baufortschritt der öffentlichen Grünflächen

4. Kosten

Für die Erarbeitung der Vorplanung sind vorlaufende Planungsmittel in Höhe von 120.000 Euro erforderlich.

E) Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau

Für die Betreuung des Gesamtausbaus der 16 ha öffentlichen Grünflächen ist bis voraussichtlich 2032 ein zusätzlicher Personalbedarf von 1,5 VZÄ erforderlich. Mit den zusätzlichen VZÄ wird die Projektleitung für die Planung und den Bau der Grünflächen sichergestellt.

Der erforderliche Personalbedarf wurde im Eckdatenverfahren 2023 durch das Baureferat angemeldet und mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) bewilligt.

Da die Beschlussfassung aufgrund der Verhandlungen mit der Erschließungsträgerin erst im 2. Quartal 2023 eingebracht werden konnte, wird das Baureferat den für die Umsetzung notwendigen Personalbedarf erneut zum Eckdatenverfahren 2024 anmelden.

Die Entwicklung des Siedlungsgebietes Neufreimann zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben für die Stadtentwicklung Münchens. Um den sehr hohen stadtgestalterischen und städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, sind aufgrund der Größe und Komplexität der Maßnahme umfangreiche Leistungen durch die Verwaltung zu erbringen, die während der gesamten Laufzeit mit einem erhöhten Personalaufwand verbunden sein werden. Die Baufelder im Siedlungsgebiet Neufreimann werden in mehreren Realisierungsabschnitten hergestellt.

Analog zur Realisierung der Gebäude werden auch die öffentlichen Grünflächen sukzessive hergestellt, teilweise in zwei Ausbaustufen, wie oben beschrieben. Die zeitnahe und parallele Bearbeitung dieses umfangreichen Bauprogramms kann vom Baureferat (Gartenbau) nur durch Zuschaltung von 1,5 zusätzlichen Stellen gewährleistet werden.

Dieser Personalbedarf wurde auf Basis der voraussichtlichen Projektkosten und der daraus nach AHO und HOAI abgeleiteten Honorarsummen für externe Landschaftsarchitekten ermittelt. Aufgrund der langen Projektlaufzeiten ist eine unbefristete Schaffung der Stellen notwendig.

Im Hinblick auf die hohen fachlichen und inhaltlichen Anforderungen, die die Bearbeitung dieser Projekte mit sich bringt, wird von 1,5 VZÄ mit einer Bewertung mit Entgeltgruppe 12 ausgegangen.

Ab 2024 und sukzessive in den darauf folgenden Jahren sind öffentliche Grünflächen in Neufreimann in den Unterhalt der Hauptabteilung Gartenbau zu übernehmen. Nach Abschluss des Gesamtprojekts werden insgesamt ca. 16 Hektar öffentliche Grünflächen zu betreuen sein. Hinzu kommen 17 Objekte halböffentliches Grün (zwei Schulen, eine Feuerwache, eine Jugendfreizeitstätte, 13 Kitas), bei denen die Hauptabteilung Gartenbau die Pflege der Außenanlagen beauftragen, überwachen und abrechnen muss.

Langjährigen Erfahrungswerten und der Organisationsstruktur folgend, ist ein Personalbedarf für Management und Durchführung des Grünflächenunterhalts in den zusätzlichen Objekten von 1 VZÄ im Meisterbereich (Entgeltgruppe 9B) erforderlich.

Die Anmeldung 1 VZÄ erfolgt im Eckdatenverfahren zu gegebener Zeit, wenn die Herstellung der öffentlichen Grünflächen entsprechend fortgeschritten ist.

F) Finanzierung

Die Finanzierung der Projekte „Öffentliche Grünflächen Neufreimann erste Ausbaustufe ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 sowie Endausbau ÖG 7“ und „Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße“ kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Das Baureferat hat die Kosten für die o. g. Projekte daher zum Eckdatenverfahren 2023 angemeldet. Im Eckdatenbeschluss vom 27.07.2022 für den Haushalt 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) wurde hierfür der Bedarf anerkannt.

Die Einbringung des Fachbeschlusses bis Ende 2022 war nicht möglich, da die Verhandlungen mit der Erschließungsträgerin erst im November abgeschlossen werden konnten.

1. Öffentliche Grünflächen Neufreimann erste Ausbaustufe ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 sowie Endausbau ÖG 7

Der derzeitige Finanzbedarf beträgt ohne Risikoreserve 7.030.000 Euro.

Das o. g. Projekt ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2022 – 2026 in der Investitionsliste 1 nicht enthalten.

Um mit den Bauarbeiten termingerecht wie im Vortrag unter den Buchstaben B und C dargestellt beginnen zu können, sind die Planungs- und Baukosten in das MIP 2022 – 2026 aufzunehmen.

Das MIP 2022 – 2026 ist daher wie im Antrag unter Ziffer E.12.1 dargestellt zu ändern.

Die in 2023 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 130.000 Euro werden im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg für die Finanzposition 5800.950.6535.6 bei der Stadtkämmerei beantragt.

Die ab 2024 erforderlichen Mittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen wird das Baureferat für die Finanzposition 5800.950.6535.6 termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2024 ff. anmelden.

Die Pacht-, Bau- und laufenden Betriebskosten für die im Vortrag unter Buchstabe C.2 dargestellte Toilette sollen über die Pauschale für die öffentlichen Toiletten im öffentlichen Raum gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) verbucht werden. Für die zusätzliche Toilette wird eine Erhöhung der Pauschale (Finanzposition 5800.531.1000.4) um 100.000 Euro jährlich beantragt. Das Baureferat wird die Erhöhung im Jahr der voraussichtlichen Inbetriebnahme im Haushaltsaufstellungsverfahren anmelden.

2. Lärmschutzmaßnahme südlich der Heidemannstraße

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 (MIP) in der Investitionsliste 1 nicht enthalten.

Um mit den Bauarbeiten termingerecht wie im Vortrag unter Buchstabe D dargestellt beginnen zu können, sind die vorlaufenden Planungskosten des Projektes in das MIP 2022 – 2026 aufzunehmen.

Das MIP 2022 – 2026 ist daher wie im Antrag unter Ziffer E 13.1 dargestellt zu ändern.

Die in 2023 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca.120.000 Euro werden im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg für die Finanzposition 6300.950.2175.8 bei der Stadtkämmerei beantragt.

Die erforderlichen Baukosten wird das Baureferat zu gegebener Zeit im Eckdatenverfahren anmelden.

3. Vorlaufende Planungsleistungen für weitere Maßnahmen

Die Kosten für die vorlaufenden Planungsleistungen der weiteren öffentlichen Grünflächen, Lärmschutzwände und für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens für die öffentliche Grünfläche ÖG 10 samt Grünboulevard werden zu gegebener Zeit im Eckdatenverfahren angemeldet.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat und dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Das Personal- und Organisationsreferat (POR) und die Stadtkämmerei (STK) haben Einwände gegen den zusätzlichen Stellenbedarf im Jahr 2023 erhoben (Anlagen C und D).

Das Baureferat gibt den Stellungnahmen des Personal- und Organisationsreferates und der Stadtkämmerei statt und folgt der Empfehlung der Stadtkämmerei, den für die Umsetzung notwendigen Personalbedarf für das Eckdatenverfahren 2024 erneut anzumelden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse angehört und hat der Sitzungsvorlage in seiner Sitzung am 31.01.2023 unter Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme einstimmig zugestimmt (siehe auch Anlage E).

„Stellungnahme:

Der BA12 stimmt der Beschlussvorlage unter der Voraussetzung zu, dass Vorbehaltsflächen für folgende Anträge (im öffentlichen Grün, im Bereich der Plätze oder der Lärmschutzwand) in den zu vergebenden Projekt Aufträgen, ggf. Wettbewerben und weiteren Planungen vorgesehen werden:

1. BA-Antrag 20-26 / B 003346 vom 23.11.2021

Kunst und Kulturprojekt „Einen Raum für Kunst, Begegnung, Diskussion, Treffpunkt und Identifikation wünscht sich der BA in der ehemaligen Bayernkaserne für seine Bürger, zukünftigen Bürger und Gäste.“ Antwort der LHM vom 25.1.2022: Zitat „Zu gegebener Zeit wird die Kommission für Kunst am Bau und im öffentlichen Raum, deren Geschäftsführung beim Baureferat liegt, im Rahmen eines entsprechenden Bauprojekts mit dem Thema Kunst in der Bayernkaserne befasst werden. Der BA ist in diesen Prozess einbezogen und als Mitglied in der Kommission vertreten.“

2. BA-Antrag 20-26 / B 003537 vom 25.1.2022

Kunst und Kulturprojekt ehemalige Bayernkaserne-Diskussionsforum-Treffpunkt z.B. Amphitheater mit skulpturaler Fassadenszenerie und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Kunstachse vom Siegestor bis Fröttmaning Antwort der LHM vom 17.3.2022: Verweis auf die Antwort zu 1. Hinweis vom Kulturreferat, Zitat „Als Kulturreferat möchten wir den stadtübergreifenden Gedanken unseres Förderprogramms in den Vordergrund stellen. Einzelprojekte können derzeit zur Förderung temporärer Kunstprojekte im öffentlichen Raum eingereicht werden, ein Schwerpunktprogramm für temporäre Interventionen vor Ort sehen wir aufgrund unseres stadtübergreifenden Auftrags nicht.“

3. BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03207 vom 26.10.2021

Gedenkort ehemalige Bayernkaserne Antwort der LHM vom 4.4.22: Zitat „Die AG Gedenktafel begrüßt das Engagement des BA ausdrücklich und empfiehlt, dass bei der Entwicklung der Bayernkaserne die historischen Bezüge berücksichtigt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint die Festlegung auf die Errichtung von Gedenkorten jedoch nicht empfehlenswert.“

4. BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04849 vom 14.11.2022

Gedenkort Neufreimann ehemalige Bayernkaserne - Wandmosaik „Der Fährmann“ des Bildhauers Karl Knappe - seit ca. 2019 eingelagert in Großlappen. Antwort der LHM steht noch aus.“

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der unter Punkt A) 2 und unter Punkt B) beschriebene zweistufige Ausbau der öffentlichen Grünflächen ermöglicht die breite Beteiligung einer zukünftigen, aktuell noch nicht vorhandenen Bewohnerschaft und die Diskussion von verschiedenen Ideen und Bedarfen. Diese Ideen und Bedarfe sowie auch die in den Anträgen genannten, z. T. noch von unterschiedlichen Stellen zu prüfenden Wünsche des Bezirksausschusses können dann in der Diskussion und ggf. in den Planungsprozessen zur endgültigen Gestaltung der Flächen berücksichtigt werden.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, und dem Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Ingenieurbau, Herrn Stadtrat Reissl, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

A) Darstellung Masterplan und geplantes weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Teilabschnitte

1. Das Ergebnis des Masterplans und die Darstellung des geplanten weiteren Vorgehens zur Umsetzung werden zur Kenntnis genommen.
Die Inhalte und Ziele des Masterplans sind Grundlage der weiteren Planung.
2. Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, für den zentralen Stadtplatz, die öffentliche Grünfläche ÖG 10 und den Grünboulevard auf Basis einer Bürgerbeteiligung zu gegebener Zeit ein konkurrierendes Verfahren vorzubereiten und durchzuführen und auf Basis des Ergebnisses die Vorplanung erarbeiten zu lassen und diese dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Vorplanungsauftrag).
3. Der Planung und Realisierung des Projekts Lärmschutzmaßnahme wird wie im Vortrag dargestellt zugestimmt.

B) Öffentliche Grünflächen ÖG 1, 2, 3, 8, 9 - erste Ausbaustufe

4. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8, 9 wird erteilt.
5. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 6.000.000 Euro für die erste Ausbaustufe der ÖG 1, 2, 3, 8, 9 wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
6. Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, die Entwurfsplanung für die Maßnahme Neufreimann, ÖG 1, 2, 3, 8, 9 erste Ausbaustufe, zu erarbeiten und mit dem Bezirksausschuss 12 abzustimmen.
Alle weiteren Projektschritte erfolgen verwaltungsintern.

C) Öffentliche Grünfläche ÖG 7

7. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den Projektteil, der im Zuständigkeitsbereich der Erschließungsträgerin liegt, ÖG 7 Ostteil, wird erteilt.
8. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den Projektteil, der im Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt München liegt, ÖG 7 Westteil, wird erteilt.
9. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro für den Westteil der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 wird nach Maßgabe der vorgelegten Planung genehmigt.
10. Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, die Entwurfsplanung für die Maßnahme Neufreimann, ÖG 7 Westteil, zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen (Projektauftrag).

D) Lärmschutzmaßnahme an der Heidemannstraße

11. Das Baureferat wird vorbehaltlich der Stellenzuschaltung beauftragt, für die Lärmschutzmaßnahme auf der Südseite der Heidemannstraße die Entwurfsplanung erarbeiten zu lassen und diese dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Projektgenehmigung).

E) Finanzierung

12. Öffentliche Grünflächen Neufreimann 1. Ausbaustufe ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 und Endausbau ÖG 7
- 12.1 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 wird in Investitionsliste 1, wie folgt geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Öffentliche Grünflächen Neufreimann, Maßnahmen-Nr. 5800.6535, Rangfolgen-Nr. NEU in (T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff.
950	7.030	1	2.920	0	130	760	1.050	980	4.110	0
Summe	7.030	1	2.920	0	130	760	1.050	980	4.110	0
Z (36x)										
St. A.	7.030	1	2.920	0	130	760	1.050	980	4.110	0
Nachrichtlich Risikopauschale										1.240

Die Risikoreserve in Höhe von 1.240.000 € wird der Risikoausgleichspauschale (Maßnahme-Nr. 6000.7500) zugeführt.

- 12.2 Das Baureferat wird beauftragt, die in 2023 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 130.000 Euro im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg für die Finanzposition 5800.950.6535.6 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
- 12.3 Das Baureferat wird beauftragt, die ab 2024 erforderlichen Mittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen für die Finanzposition 5800.950.6535.6 „Öffentliche Grünflächen Neufreimann“ termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2024 ff. anzumelden.

12.4 Das Baureferat wird beauftragt, wie im Vortrag unter Buchstabe F.1 dargestellt, im Jahr der voraussichtlichen Inbetriebnahme der Toilette die Erhöhung der Toilettenpauschale (Finanzposition 5800.531.1000.4) um dauerhaft 100.000 Euro im Haushaltsaufstellungsverfahren anzumelden.

13. Lärmschutzmaßnahme südlich der Heidemannstraße

13.1 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 wird in Investitionsliste 1 wie folgt geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Lärmschutzmaßnahme Heidemannstraße, Maßnahmen-Nr. 6300.2175, Rangfolgen-Nr. NEU (in T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff.
950	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0
Summe	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0
Z (36x)										
St. A.	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0

13.2 Das Baureferat wird beauftragt, die in 2023 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 120.000 Euro im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2023 bzw. auf dem Büroweg für die Finanzposition 6300.950.2175.8 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

13.3 Das Baureferat wird beauftragt, die für die Lärmschutzmaßnahme Heidemannstraße erforderlichen Baukosten zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.

14. Vorlaufende Planungsleistungen für weitere Maßnahmen

Das Baureferat wird beauftragt, die Kosten für die vorlaufenden Planungsleistungen der weiteren ÖGs, Lärmschutzwände und für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens für ÖG 10 samt Grünboulevard zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.

15. Personalbedarf der Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates
 - 15.1 Das Baureferat wird beauftragt, die für die Umsetzung notwendigen 1,5 VZÄ im Eckdatenverfahren für den Haushalt 2024 anzumelden.
 - 15.2 Das Baureferat wird beauftragt, 1 VZÄ für den Unterhalt der Grünflächen in Abhängigkeit von deren Fertigstellung zu gegebener Zeit zum Eckdatenverfahren anzumelden.
16. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Katrin Habenschaden
2. Bürgermeisterin

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

IV. Abdruck von I. - III.

an das Direktorium - HA II/IV Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

V. Wv. im Baureferat zur weiteren Veranlassung

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

An den Bezirksausschuss 12
An das Direktorium HA II - BA-Geschäftsstelle Nord
An das Kommunalreferat
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
An das Referat für Bildung und Sport
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Personal- und Organisationsreferat
An den Städtischen 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 - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat - RG 4, RG 2, RZ
An das Baureferat - G, GZ1, G02
zur Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau

Am
Baureferat - RG 4
I. A.