

<b>Bedarfsprogramm 1</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünflächen Neufreimann - ÖG 1, 2, 3, 8 und 9 im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989		
<b>Stadtbezirk:</b> 12 Schwabing - Freimann		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> <b>Abteilung G1</b>	<b>Maßnahmeart:</b> Neubau öffentliche Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. November 2022 / G1/ 233 - 60350	<b>Projektkosten:</b> (Kostenschätzung) 6.000.000 €	
<p><b>Gliederung des Bedarfsprogramms</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Bauablauf und Termine</li> <li>8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol> <p><u>Anlagen:</u></p> <p>A 1) Bebauungsplan Nr. 1989 (o. M.)</p> <p>A 2) Übersichtsplan Luftbild (o. M.)</p> <p>A 3) Bauabschnittsplan (o. M.)</p> <p>A 4) Masterplan (o. M.)</p> <p>B) Projektdaten</p>		

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 02994) nahm der Stadtrat vom Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung zur Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin mit der Erstellung einer Masterplanung mit Gestaltungsleitfaden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zustimmend Kenntnis. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne fortzuführen.

Für das Areal der ehemaligen Bayernkaserne hat die Vollversammlung des Stadtrates 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.

## 2. Bedarf

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 zwischen der Landeshauptstadt München und der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH durch die Erschließungsträgerin Heide Grund GmbH & Co. KG erstellt (siehe 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 (s. 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.

Der Bedarf für die öffentlichen Grünflächen wurde durch die Neubebauung ausgelöst. Die Grünflächen dienen der Versorgung der Einwohner\*innen.

### 3. Dringlichkeit

Die Herstellung der Wohnbebauung hat bereits begonnen, die Schule im Süden wird voraussichtlich 2023 fertiggestellt.

Als erstes Wohngebäude wird das Gebäude WA 12 westlich der Schule Süd fertig, so dass die ersten Bewohner\*innen nördlich der ÖG 8 voraussichtlich Ende 2024 im neuen Stadtquartier Neufreimann einziehen können.

Um bereits den Erstbezieher\*innen zeitnah zum Bezug schon ein wohnungsnahes Grünflächenangebot zu Verfügung stellen zu können, wird die ÖG 8 ab 2024 in einer ersten Ausbaustufe hergestellt, so dass der Hauptweg sowie Rasen- und Wiesenflächen zur Freizeitgestaltung nutzbar sind.

Die erste Ausbaustufe der weiteren Grünflächen ÖG 1,2,3 und 9 erfolgt jeweils sukzessive nach Bezug der Bewohnerschaft.

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. Auf Grundlage des Masterplan kann ein frühzeitiges Nutzungsangebot mit einem Grundausbau der Erschließung und einem Interimsangebot auf den öffentlichen Grünflächen im Vorfeld des endgültigen Ausbaus erfolgen. Damit steht den ersten Bewohner\*innen zum einen öffentliches Grün zur Verfügung und sie erhalten zum anderen die Möglichkeit, sich an der Planung für den Endausbau der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spiel-, Sport- und Freizeitangebote zu beteiligen.

### 4. Planungskonzept

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 (s. 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.

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 Bewohnerinnen und Bewohner 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.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989.  
Ein Baugenehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kaserne. Es besteht auf Grund der Voruntersuchungen des Kommunalreferates der Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten sowie Kampfmitteln. Die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung liegen in der Verantwortung des Kommunalreferates und werden 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.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das Gelände ist eben und aufgrund der flächigen Altlastensanierung und Kampfmittelräumung weitgehend frei von Bewuchs. Lediglich die nach der Kampfmittelräumung verbleibenden Bestandsbäume befinden sich auf der Fläche.

## **7. 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 bis Ende der 2020er Jahre.

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

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes Projektkosten in Höhe von 6.000.000 € brutto ermittelt (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 17,5 % / ca. 900.000 €).

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von ca. 142.000 Euro pro Jahr ermittelt.