

Bedarfsprogramm 2 (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünflächen Neufreimann - ÖG 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989		
Stadtbezirk: 12 Schwabing - Freimann		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau öffentliche Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. November 2022 / G1/ 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.270.000 €	
<p>Gliederung des Bedarfsprogramms</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung 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) siehe bei Bedarfsprogramm 1</p> <p>A 2) siehe bei Bedarfsprogramm 1</p> <p>A 3) siehe bei Bedarfsprogramm 1</p> <p>A 4) siehe bei Bedarfsprogramm 1</p> <p>A 5) Vorentwurf öffentliche Grünfläche ÖG 7 (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

Zwischen der Heidemannstraße im Norden und dem Helene-Wessel-Bogen im Süden entsteht ein neues Stadtquartier für 15.000 Bewohner*innen. 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 (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.

Der Bedarf für die öffentlichen Grünflächen wurde durch die Neubebauung ausgelöst. Die Grünflächen dienen der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner.

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.

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.

3. Dringlichkeit

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

Auf den Erstbezug der Bewohner*innen von WA 12 wird die Bewohnerschaft von den Gebäuden MU 1 (14, 15, 16 und 17) folgen, die am östlichen Rand der ehemaligen Bayernkaserne nördlich der ÖG 7 voraussichtlich zwischen 2025 und 2027 im Osten von Neufreimann einziehen wird.

Daher wird die ÖG 7 mit dem dringend benötigten Kinder- und Jugendspiel ab 2025 auf der Grundlage des Masterplans im Endausbau hergestellt.

4. Planungskonzept

Der östliche Teil der ÖG 7 wird durch die Erschließungsträgerin, Heide Grund GmbH & Co. KG., entwickelt, der westliche durch die Landeshauptstadt München (s. Anlage 5). Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die gesamte Grünfläche beschrieben, unabhängig von der Zuständigkeit.

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, in 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 Holzaufgaben anbietet.

Die Nebenwege verlaufen durchwegs in organischen Formen und führen den Besucher 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 Schnitthecke 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 Bauwerksgerüst 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.

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.

Die Pacht-, Bau- und laufenden Betriebskosten der 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) gedeckt werden. Für die zusätzliche Toilette wird eine Erhöhung der Pauschale (Finanzposition 5800.531.1000.4) um 100.000 Euro jährlich beantragt.

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 Verantwortlichkeit 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

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

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes Projektkosten in Höhe von 2.270.000 € brutto ermittelt (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 17,5 % / ca. 340.000 €).

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von ca. 154.400 Euro pro Jahr ermittelt.