

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> <b>Kreativquartier: Neubau der öffentlichen Grünfläche im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2096a</b>		
<b>Stadtbezirk:</b> <b>9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg</b>		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G1	<b>Maßnahmeart:</b> Neubau öffentlicher Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juli 2023 / G1 / 233 – 60350	<b>Projektkosten:</b> (Kostenschätzung) 7.970.000 €	

### **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)
3. Dringlichkeit
4. Grob- / Planungskonzept (Bedarfsdeckung)
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

#### Anlagen:

- 1) Übersichtsplan Kreativquartier
- 2) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a
- 3) Planungskonzept
- 4) Nördlicher Spielplatz
- 5) Spielplatz mit Wasser, westlich der Tonnenhalle
- 6) Spielplatz JuTier, östlich der Jutierhalle
- 7) Projektdaten

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.07.2015 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 03083) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2096 für den Bereich des Kreativquartiers (Gesamtquartier) durchzuführen. Der Rahmenplanung für das gesamte Kreativquartier mit seinen vier Teilquartieren (Kreativfeld, Kreativlabor, Kreativpark, Kreativplattform - siehe Anlage 1) einschließlich deren Inhalten und Fachkonzepten wurde zugestimmt.

Für die Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.12.2019 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a (siehe Anlage 2) den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16876). Dieser trat mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 29.05.2020 in Kraft.

## 2. Bedarf

Der Bedarf für den Neubau der öffentlichen Grünfläche im Kreativpark leitet sich aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a ab. Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wird eine attraktive öffentliche Grünfläche geschaffen, die im Angebot auch Defizite der privaten Freiflächen aufnehmen muss, da auf Grund der baulichen Dichte nicht ausreichend gemeinschaftliche Freiflächen zur Verfügung gestellt werden können.

## 3. Dringlichkeit

Im Sommer 2025 ist der Teilabzug der Baustelleneinrichtung für die Generalinstandsetzung und den Umbau der denkmalgeschützten Tonnen- und Jutierhalle im Teilbereich der öffentlichen Grünfläche nordwestlich der Tonnenhalle vorgesehen. Die Fertigstellung der Grünfläche soll im Sommer 2027 erfolgen. Ziel ist es, zur Inbetriebnahme der Tonnen- und Jutierhalle die Fertigstellung der Entwengung der Hallen sicherzustellen.

## 4. Grob-/ Planungskonzept

Das Gestaltungskonzept (siehe Anlage 3) sieht in der großen zentralen Grünfläche mittig eine abgesenkte, große Rasenfläche als Spiel- und Liegewiese vor. Diese Rasenfläche wird sowohl zur Dachauer Straße als auch zur Heßstraße mit artenreichen Wiesen-, Strauch-, und Baumpflanzungen gefasst.

Durch die topographische Gestaltung entsteht auf der nördlichen Seite der zentralen Grünfläche eine Parkkante von der Dachauer Straße zur Heßstraße, die teils als Sitzstufe, teils als Kletterwand ausgebildet wird, aber auch ebene Bereiche hat, damit die Wiesen und Wege barrierefrei betreten werden können. Aufweitungen entlang der Kante bieten Aufenthaltsbereiche.

Auf der südlichen Seite wird eine Platzfläche zwischen der Tonnen- und Jutierhalle als wassergebundene Wegedecke in die zentrale Grünfläche fortgeführt und bildet mit einem Baumhain einen grünen Rahmen für den großen Platz zwischen den Hallen. Über zwei Sitzstufen wird der Platz mit der offenen großen Rasenfläche verbunden.

Westlich der Tonnenhalle und östlich der Jutierhalle erreicht man über die öffentliche Grünfläche die Freddie-Mercury-Straße und die südlich anschließende Kreativplattform.

In der öffentlichen Grünfläche sind drei Spielbereiche für Schulkinder verortet: einer im Norden der zentralen Grünfläche, einer in der Grünfläche westlich der Tonnenhalle und einer östlich der Jutierhalle. Durch die unterschiedliche räumliche Platzierung entwickeln sich unterschiedliche Spielcharaktere.

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

#### Wegenetz und Ausstattung

Die Orte in den Grünflächen werden durch ein Haupt- und Nebenwegenetz miteinander verbunden und vernetzen diese mit seiner Nachbarschaft im Kreativquartier.

In der zentralen Grünfläche werden drei Hauptwegeverbindungen geschaffen. Ein Hauptweg verbindet den Platz zwischen der Tonnen- und Jutierhalle mit der Heßstraße. Ein anderer Hauptweg stellt die Wegeverbindung zwischen der Tonnenhalle und der Dachauer Straße her. Letzterer dient aus Lärmschutzgründen der Entwegung der Hallen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr. Diese Hauptwege werden in einer Breite von 4 Metern ausgeführt. Der dritte Hauptweg wird an der Nordseite der Grünfläche ausgebildet und stellt eine 3,50 Meter breite direkte Verbindung zwischen der Dachauer Straße im Westen und der Heßstraße im Osten her. Alle Hauptwege werden asphaltiert sowie adaptiv und insektenfreundlich mit LED-Technik beleuchtet.

Der Baumrahmen, die Spielplätze und die Wiesenflächen östlich und westlich der großen Rasenfläche in der zentralen Grünfläche werden durch Nebenwege und Pfade erlebbar gemacht. Die Nebenwege werden in wassergebundener Wegedecke mit einer Breite von 3 Metern ausgeführt. Eine Ausnahme stellt der Nebenweg am nördlichen Spielplatz dar. Dieser Nebenweg wird als erweiterte Spielfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Spielplatz für Rollern oder Inlineskaten asphaltiert. Die Pfade werden mit Holzhäckseln in einer Breite von mindestens 1,5 Metern ausgeführt. Zwischen der Tonnenhalle und dem Munich Urban Colab wird die wassergebundene Wegedecke platzartig aufgeweitet, so dass das problemlose Queren zwischen den beiden Gebäuden möglich ist und, dem Wunsch der Nutzer\*innenbeteiligung entsprechend, Boule gespielt werden kann.

Am Wegenetz laden zahlreiche Sitzbänke zum Rasten und Verweilen ein und werden in Teilbereichen mit Tisch-Bank-Kombinationen und Holzdecks ergänzt an denen auch Rollstuhlfahrer\*innen Platz finden können.

Neben den Sitzmöglichkeiten ist eine ausreichende Anzahl von Abfallbehältern eingeplant.

An den Eingangsbereichen und Spielorten stehen Fahrradstellplätze zur Verfügung.

In den Strauchsaum an der Dachauer Straße wird ein Zaun integriert, so dass spielende Kinder nicht unmittelbar auf den Gehweg bzw. die sehr stark befahrene Straße laufen können. Ein weiterer Zaun verläuft im Strauchsaum am Spielplatz JuTier; hier könnten ansonsten spielende Kinder direkt auf die Heßstraße laufen, da es in diesem Bereich keinen Gehweg gibt.

### Vegetationskonzept

Im Planungsumgriff befinden sich 42 Bestandsbäume. Das erstellte Baumgutachten empfiehlt aufgrund eingeschränkter Vitalität die Fällung von 6 dieser Bäume mit einem Stammumfang > 80 cm. Dafür werden in der öffentlichen Grünfläche 133 neue Bäume gepflanzt.

Die intensiv nutzbare Spiel- und Liegewiese in der zentralen Grünfläche wird in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg als regelmäßig geschnittene Rasenfläche ausgebildet und mit Hundepollern versehen. Östlich und westlich wird die Rasenfläche von Strauch- und Staudenpflanzungen sowie artenreichen Wiesenflächen gefasst.

Die zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen sorgen sowohl in den naturnahen Randbereichen als auch entlang der Wege und in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen für eine natürliche Beschattung in den heißen Sommermonaten. Gemeinsam mit den artenreichen Wiesenflächen weist die zukünftige öffentliche Grünfläche trotz der teilweise intensiven Nutzungsangebote ein hohes Maß an Biodiversität auf und bietet vielfältige Lebensräume für die heimische Insekten- und Tierwelt.

Die an die zentrale Grünfläche direkt angrenzende rampenförmige Tiefgaragenzufahrt für die Tonnen- und Jutierhalle erhält eine intensive Dachbegrünung und wird mit einer seitlichen Anböschung in die zentrale Grünfläche fortgeführt und eingebunden. So wird ein weiterer attraktiver Aufenthaltsort geschaffen, der mit Sitzblöcken ergänzt und zum Ausblick über die zentrale Grünfläche einlädt.

### Spielkonzept

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a sind drei Spielbereiche für Schulkinder verortet: einer im Norden der zentralen Grünfläche, einer westlich der Tonnenhalle und einer östlich der Jutierhalle.

#### Nördlicher Spielplatz in der zentralen Grünfläche

Der nördliche Spielbereich hat eine Größe von circa 1.000 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 4). Die Topografie der zentralen Grünfläche wird hier mittels einer circa 2,60 Meter hohen Kletterwand verstärkt und erlebbar gemacht. Eine Gruppe von drei nebeneinander platzierten und miteinander verbundenen Baumhäusern mit barrierefreien Zugänglichkeiten auf zwei unterschiedlichen Ebenen macht den Ort zu einem besonderen Spielerlebnis. Seiltunnel, Tunnel, Stege, vertikale Netze und 2 Rutschen schaffen eine vielseitiges Kletter- und Bewegungsangebot. Die Plattformen in den Baumhäusern bieten Rast- und Aufenthaltsflächen und eine Aussicht über den Spielplatz und die Grünfläche. In Teilbereichen kann unter den Baumhäusern hindurchgelaufen werden und es werden auch Spielangebote für Kinder im Rollstuhl angeboten.

Ein Kletterwald mit Seilen und Netzen, Spielhäuschen für die kleineren Kinder und verschiedene Schaukeln ergänzen die Spielmöglichkeiten.

Ein robuster Strauchsaum auf der Nordseite des Spielplatzes lädt zum Streifen und Entdecken ein.

Entlang der Spielfläche werden zahlreiche Sitzbänke, Sitzkanten und Sitzkörbe platziert. In der Mitte der Spielfläche entsteht ein Treffpunkt mit Tisch-Bank-Kombinationen zum Picknicken, Begegnen und Austauschen.

### Spielplatz mit Wasser westlich der Tonnenhalle

Dieser circa 700 m<sup>2</sup> große Spielbereich ist dem Thema Wasserspiel gewidmet (siehe Anlage 5).

Wasser wird hier in vielfältiger Weise zum Spiel angeboten und bietet v. a. an heißen Sommertagen eine Erfrischung. Ein befestigter Quellauf mit Pumpen und Staulementen mündet in ein Sandspielfeld zum Matschen und Bauen. Bodenfontänen in unterschiedlichen Höhen sowie eine Wasserwolke, die von einer Stahlkonstruktion von oben herunterfällt, ergänzen das Angebot.

Südlich des Wasserspiels laden verschiedene Kletterfelsen zwischen den Gebäuden zum Klettern, Rutschen, Verweilen und Spielen ein. Für Erwachsene ist eine wassergebundene Wegedecke als Boulefläche vorgesehen.

Im Umfeld des Spielplatzes werden mehrere Sitzbänke und eine Sitztribüne mit Blick zum Spielgeschehen sowie ein Trinkbrunnen angeboten.

### Spielplatz JuTier östlich der Jutierhalle

Dieser circa 800 m<sup>2</sup> große Spielplatz ist dem Klettern und sportlichen Aktivitäten gewidmet (siehe Anlage 6).

Auf dem Spielplatz in der Grünfläche östlich der Jutierhalle wird eine große Kletterskulptur errichtet, das sogenannte JuTier. Die Kletterskulptur ist aus Rundstahlrohren geformt und greift die ehemalige Nutzung der benachbarten Jutierhalle auf, in der Wasserrohre mit Hanf umwickelt wurden. Kletter- und Balancierseile, Hangelstangen, Liegenetz, Pendelbrücke plus horizontale und vertikale Netztunnel fordern die Kinder im sportlichen Spiel.

Für die sportliche Betätigung aller Altersgruppen ist eine Bewegungsskulptur geplant. Bei der Auswahl der Elemente wurde in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport, Sportamt auf die Ertüchtigung möglichst vieler Körperzonen, sowie auf ein möglichst breites Nutzerspektrum geachtet. Mit Inklusionsbarren, Reckstangen, Turnringen, Podest- und Balancierangeboten, sowie Liegestütz- und Armzugelementen wird ein Sportangebot geschaffen, das auch für Rollstuhlfahrer\*innen nutzbar ist. Das sportliche Angebot wird mit einem Karussell und zwei Bodentrampolinen ergänzt, von denen eines auch rollstuhlbefahrbar ist.

Ein Aufenthaltsort mit drei Tischtennisplatten, gerahmt von Sitzkanten, erweitert das sportliche Angebot für alle Altersstufen und Rollstuhlfahrer\*innen.

Der Belag unter den Tischtennisplatten sowie die Wegeverbindungen werden in Asphalt ausgeführt. Weitere Sitzkanten, Sitzbänke und Picknicktische laden zum Treffen und Ausruhen ein.

### Kunst am Bau

Im Rahmen von QUIVID, dem Kunst am Bau-Programm der Stadt München, sollen temporäre, ortsspezifische Kunstprojekte im zukünftigen Kreativpark gemeinsam mit den Künstler\*innen des Kreativquartiers realisiert werden. Ziel ist es, das Potenzial der dort ansässigen Kunst- und Kulturszene für alle Nutzer\*innen sichtbar zu machen und die Künstlerschaft als identitätsstiftenden Bestandteil des neuen Stadtquartiers zu etablieren. Als Kunstetat für das Gesamtvorhaben steht ein Budget in Höhe von 95.000 Euro zur Verfügung. Die Projektreihe könnte im Frühjahr 2027 nach Eröffnung der zentralen Grünfläche beginnen.

Mit der inhaltlichen Konzeption und der Organisation des Gesamtprojektes soll ein\*e Delegierte\*r der Kunstkommission und eine Künstler\*innenpersönlichkeit des Kreativquartiers als Vertretung für die Kunstschaaffenden vor Ort betraut werden. Dies wird in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss erfolgen.

#### 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 künftigen öffentlichen Grünflächen überprüft.

Der Bedarf einer öffentlich zugänglichen Toilette für das Kreativquartier ist gegeben. In den Projektkosten dieses Beschlusses sind die Kosten für die notwendige Erschließung einer Toilette berücksichtigt. Eine Aufstockung der bestehenden Pauschale für den Betrieb der Toilette erfolgt zu gegebener Zeit.

### **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass für die öffentliche Grünanlage keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

Die öffentliche Grünfläche liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Für die Fällung von Bäumen ist eine Fällgenehmigung erforderlich.

Für die Toilette sind die Einholung einer Entwässerungsgenehmigung und die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

### **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der künftigen öffentlichen Grünfläche Nr. 470/0 und Nr. 472/86 alle Gemarkung Schwabing befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das Areal der künftigen zentralen Grünfläche ist derzeit ungenutzt und durch das Kommunalreferat erfolgte bereits weitgehend die Freimachung. Im Rahmen einer vorlaufenden Bodensanierung wurde die zentrale Fläche bis zu 2,50 Meter abgegraben. Der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a dargestellte erhaltenswerte Baumbestand konnte bewahrt werden. Eine noch vorhandene, circa 190 Meter lange und circa 2,50 Meter hohe Mauer trennt einen 25 Meter breiten Grünflächenbereich entlang der Heßstraße von der restlichen Freifläche ab.

Die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung wurde durch das Kommunalreferat weitgehend durchgeführt. Teilflächen, die im Vorfeld durch das Kommunalreferat nicht beräumt und saniert werden konnten, werden baubegleitend beräumt und saniert. Das zuständige Kommunalreferat sichert eine Übernahme der Kosten für die Entsorgung von Bodenaushub > Z1.2 gemäß LVGTB zu sowie der Kosten für die Kampfmitteluntersuchungen inklusiv erforderlicher Nebenleistungen für die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung.

Nach Abschluss aller Arbeiten werden die gutachterlichen Anforderungen erfüllt, so dass die Grünflächen für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar sind:

- 1) Die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Abwurfmunition wird auf dem gesamten Gelände erreicht.

- 2) In Spielbereichen wird die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht.
- 3) In Bereichen mit Baumbestand (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 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.

## **7. Bauablauf und Termine**

Der Baubeginn ist abhängig vom Abzug der Baustelleneinrichtungsfläche der Tonnen- und Jutierhalle und für Sommer 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung soll im Sommer 2027 erfolgen. Zur Inbetriebnahme der Tonnen- und Jutierhalle wird die Fertigstellung der Entwegung der Hallen sichergestellt.

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

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt. Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 7.970.000 Euro.

In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund von 1.190.000 Euro) enthalten.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Landeshauptstadt München wird das Projekt von der Planungsbegünstigten mit einem zweckgebundenen Betrag in Höhe von 1.863.750 Euro für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen finanziert. (Zahlungseingang 1. Rate am 06.09.2022 auf der Finanzposition 5800.351.8510.8, Fälligkeit 2. Rate 2024).

Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 4, entnommen werden. Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 6 „Termine, MIP - Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) wurden in einer Höhe von 218.000 Euro pro Jahr ermittelt.