

**Siedlungsschwerpunkt Freiham  
Freiham-Nord – Angerflächen  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068**

**Teilprojekt Anger, Öffentliche Grünflächen**

**im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Ausführungsgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12759**

**Beschluss des Bauausschusses vom 09.04.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.11.2022 wurde der Projektauftrag erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07283).
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ausgangslage</li><li>- Projektbeschreibung</li><li>- Bauablauf und Termine</li><li>- Kosten</li><li>- Finanzierung</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 2.210.000 Euro.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.210.000 Euro wird genehmigt.</li><li>2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.</li><li>3. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8345.8 ab 2025 erforderlichen Mittel termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.</li><li>4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2023 – 2027</li></ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Freiham Nord</li><li>- Radwegeverbindung Süd-Nord</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied</li><li>- Golo-Mann-Weg</li><li>- Hans-Clarín-Weg</li></ul>

**Siedlungsschwerpunkt Freiham  
Freiham-Nord – Angerflächen  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068**

**Teilprojekt Anger, Öffentliche Grünflächen**

**im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Ausführungsgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12759**

- Anlage 1 Projektdaten
- Anlage 2 Übersichtsplan Anger Freiham öffentliche Grünflächen
- Anlage 3 Projektplan Anger Freiham öffentliche Grünflächen gesamt
- Anlage 4 Projektplan Anger Freiham öffentliche Grünflächen Nord
- Anlage 5 Projektplan Anger Freiham öffentliche Grünflächen Mitte
- Anlage 6 Projektplan Anger Freiham öffentliche Grünflächen Süd

**Beschluss des Bauausschusses vom 09.04.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Ausgangslage .....	2
2. Projektbeschreibung .....	2
3. Bauablauf und Termine .....	3
4. Kosten.....	3
4.1 Ausführungskosten .....	3
4.2 Darstellung der Kostenentwicklung .....	4
5. Finanzierung .....	5
6. Klimaprüfung.....	5
II. Antrag der Referentin .....	6
III. Beschluss.....	7

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Ausgangslage**

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde auf Grundlage des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 der Projektauftrag mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.11.2022 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07283).

Der Freihamer Anger bildet mit seinen öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Platzflächen einen öffentlichen Freiraum inmitten des 1. Realisierungsabschnittes von Freiham Nord. Er ist das zentrale Rückgrat des neuen Münchner Wohnquartiers. Er dient ausschließlich dem Fußgänger\*innen- und Radverkehr, verbindet die Wohnquartiere und dient der Adressbildung anliegender Grundstücke.

Die nord-süd-gerichtete Grün-, Fuß- und Radwegeverbindung gliedert sich in zwei Teilprojekte, die baulich eng miteinander verknüpft sind.

Beim Teilprojekt 1 handelt es sich um die öffentlichen Grünflächen ÖG 4 mit einer Gesamtgröße von rund 8.000 qm. Diese sind mit vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangeboten ausgestattet und tragen zur wohnungsnahen Grünflächenversorgung bei.

Das Teilprojekt 2 umfasst die direkt anschließenden, öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Gehbahnen und Radwegen in der U-1708, dem Golo-Mann-Weg und dem Hans-Clarín-Weg. Zudem sind die beiden öffentlichen Platzflächen nördlich der Grundschule Gustl-Bayrhammer-Straße und nördlich der Helmut-Schmidt-Allee beinhaltet. Neben der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist der autofreie Anger für die Bewohner\*innen von Freiham Teil einer Verbindung zwischen den S-Bahn-Stationen Aubing und Freiham.

Die vorliegende Ausführungsgenehmigung befasst sich ausschließlich mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen des Freihamer Angers. Die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen werden, wie bereits im Projektauftrag dargestellt, zum Teil vorlaufend zu den Grünflächen realisiert. Diese Arbeiten haben im Sommer 2023 begonnen.

Das Baureferat hat auf der Grundlage des o. g. Projektauftrages für das Teilprojekt Anger, Öffentliche Grünflächen die Bauausführung vorbereitet.

### **2. Projektbeschreibung**

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Projektauftrag ergeben.

Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich in vier Teilabschnitte, die östlich an die Hauptwegeverbindung angrenzen.

Die drei nördlichen Flächen sind durch die querenden Wohnstraßen voneinander getrennt und wirken als langgestrecktes Grünband. Die vierte Grünfläche im Süden liegt im weiteren Verlauf des Angers nördlich der Albert-Camus-Straße.

#### **Baumpflanzung und Vegetation**

Die Grünflächen sind in weiten Teilen als Spiel- und Liegewiesen ausgebildet, die leicht abgesenkt sind. In die Rasenflächen sind auf etwa einem Drittel der Fläche Felder aus Blumenwiesen eingefügt. Neben Habitaten für Flora und Fauna bieten sie einen reizvollen landschaftlichen Akzent.

Die Wiesen- und Rasenflächen sind mit insgesamt 90 Bäumen überstellt, die zur Beschattung der Spiel- und Liegewiesen und der Spielflächen beitragen.

Für die Realisierung des Projektes müssen keine Bäume entfernt werden.

#### Spielflächen

Das Planungskonzept sieht drei Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen vor. Im Norden des Angers ist ein Spielbereich für Kleinkinder vorgesehen. Innerhalb einer großen Sandfläche wird eine niedrige, hölzerne Kletterstruktur mit Schaukel- und Rutschmöglichkeiten angeboten. Die integrierten vielseitigen Spielcuben sollen zum gemeinsamen Rollenspiel einladen. Hängematten und eine Wippe runden das Spielangebot ab.

Etwas weiter im Süden, an der Grete-Weil-Straße, ist ein Spielbereich für Schulkinder geplant. Hier steht das Thema Bewegung im Vordergrund. Eine hohe Kletterstruktur, eingebettet in vertikale Baumstämme und mit zusätzlichen Ausstattungselementen wie Rutschen und Schaukeln versehen, bietet den Kindern vielseitige Spielfunktionen an. Ein Trampolin ergänzt das Bewegungsangebot. Hängematten bieten den Jugendlichen Chill- und Rückzugsmöglichkeiten an.

Um Barrierefreiheit und eine wetterunabhängige Nutzung der beiden Spielbereiche zu gewährleisten, werden Teile der Belags- und Fallschutzbereiche als farbige EPDM-Flächen ausgestaltet.

Der dritte Spielbereich an der Albert-Camus-Straße bietet mit zwei Tischtennisplatten und unterschiedlichen Sitzmöglichkeiten einen Treffpunkt für Jugendliche und Erwachsene. Allen drei Spielbereichen werden Sitzmöglichkeiten zugeordnet.

In der Quartiersmitte ergänzt der baumüberstellte Brunnenplatz (Teilprojekt 2) das Spiel- und Aufenthaltsangebot der öffentlichen Grünflächen.

Für die Gestaltung der Spielflächen wurde im Juli 2021 in Zusammenarbeit mit der Grundschule an der Gustl-Bayrhammer-Straße ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die mit den Schülern und Schülerinnen erarbeiteten Ergebnisse wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

### **3. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt im Zusammenhang mit der Fertigstellung der angrenzenden Hochbaumaßnahmen. Zudem ist der Endausbau des Golo-Mann-Weges und des Hans-Clarin-Weges zu berücksichtigen. Baubeginn der öffentlichen Grünflächen ist im Frühjahr 2024, die Fertigstellung der Hauptmaßnahme erfolgt bis Ende 2024. Die Rasen- und Wiesenflächen können im Frühjahr 2025 zur Nutzung freigegeben werden.

### **4. Kosten**

#### **4.1 Ausführungskosten**

Inzwischen sind zirka 95 % der Kosten durch Submission von Bauleistungen, aus Preislisten für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt. Der Kostenanschlag beläuft sich auf 2.100.000 Euro.

Er gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

#### 4.2 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index November 2021)	2.150.000 €
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (Index November 2023, ca. + 22,2 %)	+ 480.000 €
	<hr/>
<b>Indexbereinigte Kostenobergrenze inklusive Risikoreserve (17,5 %)</b>	<b>+ 2.630.000 €</b>
Kostenanschlag (Index Nov 2023)	- 2.100.000 €
derzeitige Kostenreserve (rund 25,2 % des Kostenanschlages)	= 530.000 €
	<hr/>
<b>Projektkosten inklusive Risikoreserve (5 %)</b>	<b>2.210.000 €</b>

Damit wird die mit Projektauftrag genehmigte und indexbereinigte Kostenobergrenze eingehalten.

Der Bauausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden Kosten zu entscheiden.

Kostenanschlag	2.100.000 €
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 5 % des Kostenanschlages)	110.000 €
	<hr/>
Ausführungskosten	2.210.000 €

Die Bauzeit liegt bei einem Jahr. Daher wird auf die Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt verzichtet.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 6 "Termine, Mittelbedarf, Finanzierung" nachrichtlich aufgeführt.

## **5. Finanzierung**

Der derzeitige Finanzbedarf einschließlich einer Risikoreserve von 5 % beträgt 2.210.000 €.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800, Maßnahme-Nr. 5800.8345 (Rangfolge-Nr. 29) mit einem Betrag von 2.210.000 € enthalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Risikoreserve von 5 % ausreichend; das entspricht bei aktuellen Bau-/Planungskosten von 2.100.000 € einem Betrag von rund 110.000 €.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

## **6. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat jedoch einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.210.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8345.8 ab 2025 erforderlichen Mittel termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist daher wie folgt zu ändern:

MIP neu:

IL 1, Freiham Nord, Öffentliche Grünflächen im Freihamer Anger,  
Maßnahme-Nr. 5800.8345, Rangfolge-Nr. 029

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023-2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff.
950	2.210	82	2.018	92	1.250	300	150	226	110	0
<b>Summe</b>	<b>2.210</b>	<b>82</b>	<b>2.018</b>	<b>92</b>	<b>1.250</b>	<b>300</b>	<b>150</b>	<b>226</b>	<b>110</b>	<b>0</b>
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St.A.</b>	<b>2.210</b>	<b>82</b>	<b>2.018</b>	<b>92</b>	<b>1.250</b>	<b>300</b>	<b>150</b>	<b>226</b>	<b>110</b>	<b>0</b>

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause  
2. Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über das Direktorium - Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

zur Kenntnis

**V. Wv. Baureferat – RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kreisverwaltungsreferat
5. An das Mobilitätsreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
14. An den Behindertenbeauftragten der LHM, Sozialreferat
15. An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
16. An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat
17. An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
18. An das Baureferat - RZ, RG 4
19. An das Baureferat - G, G 1, G 3, GZ, GZ 1, G 33, G 02  
zur Kenntnis.
20. Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Baureferat - RG 4

I. A.