

**Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“  
Maßnahmen im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz**

**Neubau öffentliche Grünfläche südlicher Eingang  
zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L  
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Ausführungsgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14272**

**Beschluss des Bauausschusses vom 17.09.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Mit Beschluss des Bezirksausschusses 22 vom 09.08.2023 wurde der Projektauftrag erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09480).
<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 2.070.000 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 2.070.000 Euro wird genehmigt.</li><li>2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.</li><li>3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die erforderlichen Mittel in Abstimmung mit dem Baureferat termingerecht im Rahmen der jeweiligen Nachtragshaushaltsplanung von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8555.2 zu übertragen.</li></ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aubing-Lochhausen-Langwied</li><li>- Grünzug L, Eingang Süd</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied</li><li>- Bodenseestraße</li><li>- Überlinger Weg</li></ul>

**Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“  
Maßnahmen im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz**

**Neubau öffentliche Grünfläche südlicher Eingang  
zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L  
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Ausführungsgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14272**

- Anlage 1 Projektdaten
- Anlage 2 Übersichtslageplan Eingang Süd Grünzug L öffentliche Grünfläche
- Anlage 3 Projektplan Eingang Süd Grünzug L öffentliche Grünfläche
- Anlage 4 Perspektive Aktionsband

**Beschluss des Bauausschusses vom 17.09.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Ausgangslage .....	2
2. Projektbeschreibung .....	2
2.1 Anpassungen .....	2
2.2 Planungskonzept.....	3
3. Bauablauf und Termine .....	4
4. Kosten.....	4
4.1 Ausführungskosten .....	4
4.2 Darstellung der Kostenentwicklung .....	5
5. Finanzierung .....	6
6. <b>Klimaprüfung</b> .....	7
7. <b>Abstimmungen</b> .....	7
II. Antrag der Referentin .....	8
III. Beschluss.....	8

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Ausgangslage**

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22 Aubing - Lochhausen - Langwied mit Beschluss vom 09.08.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09480) erteilt.

Die vorliegende Beschlussvorlage befasst sich mit dem Neubau der öffentlichen Grünfläche am südlichen Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L. Diese liegt im direkten Anschluss an den Neubau des Jugendfreizeittreffs AWO's Fredl an der Bodenseestraße 188. Die Grünanlage ist Bestandteil des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil II Soziale Stadt, Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz und ein erster Baustein des Grünzuges L.

Das Baureferat hat auf der Grundlage des o. g. Projektauftrages die Bauausführung vorbereitet.

### **2. Projektbeschreibung**

#### **2.1 Anpassungen**

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich folgende Anpassungen im Bedarfsprogramm und im Planungskonzept ergeben:

Die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Infrastruktur zur Optimierung der Aufenthaltsqualität und Anpassung an den Klimawandel ist dem Baureferat ein großes Anliegen. Dazu gehört auch die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Trinkbrunnen. Es ist das erklärte Ziel des Baureferates, hochfrequentierte Spielbereiche - insbesondere mit Sportangeboten - standardmäßig mit Trinkwasserbrunnen auszustatten. Aus Sicht des Baureferates ist dieser Bedarf beim Projekt „Neubau öffentliche Grünfläche südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L“ gegeben. Daher wird ein Trinkwasserbrunnen in unmittelbarer Nähe zum Spiel- und Aktivitätenband mit DFB-Minispielplatz, Calisthenicsanlage und Streetballfeld vorgesehen. Die Trinkwasserleitung wird aus der direkt angrenzenden Jugendfreizeitstätte auf kurzem Weg zu den Sportfeldern geführt. Dadurch kann die Errichtung des Trinkbrunnens mit geringem baulichem Aufwand kostengünstig umgesetzt werden.

Mit Beschluss „Beleuchtung von Jugendeinrichtungen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08755) des Bauausschusses gemeinsam mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss vom 13.06.2023 wurde festgelegt, dass bei der Neuanlage, Sanierung oder Aufwertung von Jugendeinrichtungen zukünftig grundsätzlich die Ausstattung mit einer Beleuchtung geprüft und ggf. im Rahmen der jeweiligen Projektbeschlüsse zur Genehmigung vorgelegt wird. Die Untersuchung beim Neubau öffentliche Grünfläche südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L hat ergeben, dass sich die dort geplanten Jugendeinrichtungen mit den entsprechenden Sportangeboten für die Errichtung einer Beleuchtung eignen. Die entsprechenden Kosten für Planung und Bau werden in den Kostenanschlag bzw. in die Projektkosten eingerechnet.

## 2.2 Planungskonzept

Mit einer Größe von circa 3.000 Quadratmeter stellt die öffentliche Grünfläche den Auftakt der künftigen Parkmeile Neuaubing dar, die sich nach Norden als übergeordnete Grünverbindung erstrecken wird.

Die zukünftige Grünfläche gliedert sich in drei Bereiche: Den Eingang zur zukünftigen Parkmeile Neuaubing bildet eine Promenade, die auch die Haupteinschließung der Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl bildet. Im Norden der Jugendfreizeitstätte schließen sich Freiflächen mit Spiel- und Sportangeboten für Jugendliche an. Durch die direkte Nachbarschaft zur Jugendfreizeitstätte werden Nutzungssynergien, gerade im Bereich der Flächen mit Sportangeboten, entstehen. Den nördlichen Abschluss bildet der Chill-Bereich im ehemaligen Garten der Freizeitstätte mit erhaltenswertem Baumbestand.

Die gesamte Anlage kann generationsübergreifend und unabhängig von den Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte genutzt werden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die gleichberechtigte Nutzung unter Genderaspekten sowie das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderung gelegt.

Die Planung wurde am 02.05.2022 mit dem Städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

### Beteiligung

In Zusammenarbeit mit dem AWO's Fredl wurde eine gemeinsame mehrstufige Beteiligung der Jugendlichen unter Berücksichtigung der Genderaspekte durchgeführt, um insbesondere für diese künftige Nutzergruppe ein adäquates Angebot in der öffentlichen Grünanlage zu schaffen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zum einen die Wünsche zur Neugestaltung der Freianlagen des AWO's Fredl und zum anderen die gewünschten Gestaltungselemente der öffentlichen Grünfläche abgefragt.

Auf Basis der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurde das vorliegende Planungskonzept durch das beauftragte Planungsbüro erarbeitet.

### Promenade

Die Promenade führt als befestigte, nord-süd gerichtete Verbindung von der Bodensee-Straße zum Überlinger Weg. Als Auftakt der künftigen Parkmeile Neuaubing und als Zugangsbereich und Treffpunkt vor der Jugendfreizeitstätte bietet sie eine multifunktionale Fläche mit Großbäumen. Die zum östlichen Rand der Grünanlage ausgebildeten großen Grüninseln mit extensiven, bienenfreundlichen Staudenmischpflanzungen schirmen zum einen das Nachbargrundstück ab und übernehmen zum anderen eine Retentionsfunktion für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Promenade.

Die integrierten Sitzmauern, die teilweise mit Holz Sitzflächen sowie Rücken- und Armlehnen ausgestattet sind, bilden Orte zum Treffen und Aufenthalt.

Auf Höhe der neuen Jugendspielfläche sind 12 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Promenade endet am nördlich querenden Überlinger Weg, der eine wichtige Erschließungsfunktion nach Osten und Westen hat.

Dieser Knotenpunkt wird mit einem breiten, einladenden Holz-Sitzdeck markiert.

### Spiel- und Aktivitätenband

Im Anschluss an die Promenade bildet das Streetballfeld den Auftakt für das in Ost-West-Richtung orientierte Spiel- und Aktivitätenband. Das sich anschließende DFB-Minispiel-feld, mit einer 13 m x 20 m großen Kunstrasenfläche, Bande und Ballfangzaun kann un-abhängig von Witterungseinflüssen ganzjährig genutzt werden. Den westlichen Abschluss bildet eine Calisthenicsanlage für Fitness- und Krafttraining. Durch die geplanten Kunststoffbeläge ist auch hier ein ganzjähriges Fitness- und Krafttraining möglich.

Das vielfältige Bewegungsangebot bietet Nutzungsanreize für Jugendliche aller Geschlechter. Über die Promenade sind alle Spielbereiche barrierefrei erreichbar. Mit der Gestaltung und Ausstattung des Spiel- und Aktivitätenbandes wurden die Wünsche aus der Jugendbeteiligung für den Bereich Sport und Spiel umgesetzt.

### Chillbereich

Unter den vorhandenen Bäumen schließt eine ruhigere Zone an das aktive Spielband an. Hier gibt es ein Element mit Kletter- und Liegenetzen, auf dem man sich auf zwei Ebenen treffen, chillen und miteinander kommunizieren kann. Breite Holzliegen in der Rasenfläche und das Holzdeck am Knotenpunkt der Promenade dienen zum Treffen, Beobachten, Austauschen. Bei allen Elementen ist ausreichend Bewegungsfläche für Rollstuhlfah- rer\*innen vorhanden. Zum westlichen Nachbargrundstück und zum Überlinger Weg hin wird der Chillbereich mittels Strauch- und Pflanzflächen räumlich abgeschlossen.

### Baumpflanzung und Vegetation

Im Rahmen des Projektes werden insgesamt 24 Großbäume gepflanzt. Zur Verwendung kommen heimische und klimaresiliente Baumarten. Die seitlichen Grüninseln an der Promenade werden mit Staudenmischungen bepflanzt und bieten damit der Insektenwelt sowohl ein Nahrungs- als auch ein Habitatangebot.

## **3. Bauablauf und Termine**

Voraussetzung für den Beginn der Baumaßnahme ist der Rückbau des derzeit von der Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl genutzten Interimsbaus und die Freimachung des Grundstücks. Dies erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahme bis Ende September 2024. Der Baubeginn für die öffentliche Grünfläche ist für Herbst 2024 geplant. Mit einem Jahr Bauzeit ergibt sich eine Fertigstellung bis Herbst 2025.

## **4. Kosten**

### **4.1 Ausführungskosten**

Inzwischen sind zirka 84 % der Kosten durch Submission von Bauleistungen, aus Preis- listen für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt. Der Kostenanschlag beläuft sich auf 1.970.000 Euro.

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

#### 4.2 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index: August 2022)	1.900.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (Index Mai 2024, ca. +9,25 %)	+ 175.500 Euro
	<hr/>
<b>Indexbereinigte Kostenobergrenze inklusive Risikoreserve (17,5 %)</b>	<b>+ 2.075.500 Euro</b>
Kostenanschlag (Index: Mai 2024)	- 1.970.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 5,4 % des Kostenanschlages)	= 105.500 Euro
	<hr/>
<b>Projektkosten inklusive Risikoreserve 5 %</b>	<b>2.070.000 Euro</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	1.970.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 5 % des Kostenanschlages)	100.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten	2.070.000 Euro

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 2.070.000 Euro.

Das Projekt soll aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz gefördert werden. Auf der Grundlage des Entwurfes mit qualifizierter Kostenberechnung konnten die förderfähigen und nicht förderfähigen Anteile ermittelt und ein entsprechender Zuwendungsantrag gestellt werden.

Mit Datum vom 11.12.2023 hat die Regierung von Oberbayern förderfähige Kosten in Höhe von 1.700.000 Euro anerkannt und eine erste Rate in Höhe von 600.000 Euro bewilligt. Die endgültige Festsetzung der Förderung und Bewilligung der Restrate erfolgt nach der Auftragsvergabe.

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die Regierung von Oberbayern getroffen werden. Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 18 % der förderfähigen Baukosten.

Der Finanzierungsanteil des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ wird vorbehaltlich der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern zu 100 % von der LHM vorfinanziert, 60 % der förderfähigen Kosten fließen als staatliche Zuschussmittel in den kommunalen Haushalt zurück. Die restlichen Kosten in Höhe von 40 % sowie die nicht förderfähigen Kosten müssen von der LHM (aus dem Budgetbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) finanziert werden.

Die Mittel des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“ sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 in Investitionsliste 1 im Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Pauschalmaßnahme Nr. 6150.9000 „Städtebauförderung, Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)“ (Rangfolge-Nr. 003) enthalten. Im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden sie bei der Finanzposition 6150.940.9000.3 „Städtebauförderung, Stadtsanierung pauschal“ bereitgestellt.

Die Realisierung der Maßnahme wird im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Baureferates bei der Finanzposition 5800.950.8555.2 „Soziale Stadt – Öffentliche Grünfläche im Grünzug L Bodenseestr.“ verrechnet.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800, Maßnahme-Nr. 5800.8555 (Rangfolge-Nr. 103) mit bereits übertragenen Projektkosten (vorlaufende Planungsleistungen) in Höhe von 142.000 Euro enthalten. Im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2024 wurde eine Umschichtung i. H. v. 700.000 Euro angemeldet.

Die ratenweise Übertragung der Mittel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Baureferat wird im Rahmen des Nachtragshaushaltes der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8555.2 bei der Stadtkämmerei beantragt. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bauraten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarf.



Nach eingehender Prüfung hat die Stadtkämmerei mitgeteilt, dass nach Rücksprache mit der KfW das Zuschussprogramm 444 "Natürlicher Klimaschutz in Kommunen" grundsätzlich eine gleichzeitige Inanspruchnahme weiterer Förderprogramme des Bundes für die gleiche Maßnahme ausschließt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Risikoreserve von 5 % ausreichend, das entspricht bei aktuellen Bau-/Planungskosten von 2.070.000 Euro einem Betrag von rund 100.000 Euro.

## **6. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

## **7. Abstimmungen**

In dieser Beratungsangelegenheit ist keine Anhörung des Bezirksausschusses vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat jedoch einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Information erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferats, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.070.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die erforderlichen Mittel in Abstimmung mit dem Baureferat termingerecht im Rahmen der jeweiligen Nachtragshaushaltsplanung von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8555.2 zu übertragen.
4. 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 HA II/V - 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 2, 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.