

| | | |
|--|---|---------|
| Bedarfsprogramm (Planungskonzept) | | Seite 1 |
| Projektname: Schlossviertel Nymphenburg | | |
| zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg | | |
| Nutzer: Baureferat – HA Gartenbau | Maßnahmeart: Neubau einer öffentlichen Grünanlage | |
| Maßnahmeträger: Vivico Real Estate GmbH | | |
| Datum / Projektleitung / Telefon 20.4.2007 / Herr Herrmann / 233-60397 | Projektkosten (nachrichtlich) 2.450.000 € | |
| <p>Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen und Gegebenheiten des Grundstücks 6. Kosten und Finanzierung <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> A) Übersichtslageplan (ohne Maßstab) B) Planungskonzept Übersicht C) Platz an der Wotanstraße D) Spielplatz E) Projektdaten | | |

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 13.07.2005 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1925 „Nymphenburg Süd, Bahnlinie (nördlich), Nymphenburger Schlosspark, Herthastraße, Wotanstraße (westlich) und Winfriedstraße (südlich), ehemaliger Rangierbahnhof und ESV-Gelände“ gefasst.

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 20.10.2005 in Kraft getreten.

Zuvor war am 17.12.2004 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Vivico Real Estate GmbH als Erschließer geschlossen worden. Darin hat sich die Vivico verpflichtet, entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBon“) vorzugehen und u.a. die Kosten für die Herstellung der Grünflächen zu 100 % zu übernehmen.

2. Bedarf

Der Bedarf für die öffentlichen Grünflächen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Umfang und Lage der öffentlichen Grünflächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 1925, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs basiert, vorgegeben. Die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplangebiet umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5,4 ha und gliedern sich in die sogenannte Hirschgarten-erweiterung zwischen dem Hirschgartenparkplatz im Norden und der Bahnlinie im Süden und die Grünflächen für das Schlossviertel Nymphenburg zwischen dem Hirschgarten im Osten und dem Schlosspark im Westen (siehe Anlage A). Die vorliegende Bedarfs- und Konzeptgenehmigung beinhaltet nur die öffentlichen Grünflächen des Schlossviertels Nymphenburg mit einer Größe von 3,4 ha (siehe Anlage B).

Für die Hirschgartenerweiterung, die sich auch auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1926 „Birketweg“ erstreckt, wird derzeit ein eigenes Planungsverfahren durchgeführt.

3. Dringlichkeit

Der Baubeginn für die öffentlichen Grünflächen westlich der Wotanstraße soll voraussichtlich im August 2007 erfolgen, die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für spätestens Herbst 2009 vorgesehen. Als vorgezogene Maßnahme wurde Ende 2006 die Umgestaltung der Grünverbindung zwischen Wotanstraße und Hirschgarten durchgeführt. Diese wurde durch den Straßenausbau der Winfriedstraße Ost ausgelöst. Zeitgleich wurde auch die Stichverbindung östlich des ESV-Geländes hergestellt.

Im Baugebiet westlich der Wotanstraße ist die Fertigstellung der ersten Wohnbebauung bereits erfolgt. Weitere Wohnquartiere sind in Bau bzw. werden im Laufe des Jahres 2007 begonnen. Das neue Sportgelände des ESV wurde bereits im November 2006 in Betrieb genommen. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen muss zeitnah erfolgen, um den Bewohnern die erforderlichen Frei- und Spielflächen bzw. Wegeverbindungen anbieten zu können.

4. Planungskonzept

Der Grünzug verläuft zwischen dem Hirschgarten im Osten und der Schlossmauer des Schlossparks Nymphenburg im Westen als schmales ca. 25 m breites Band. Vor der Schlossmauer im Bereich des südöstlichen Zuganges zum Schlosspark weitet sich die öffentliche Grünfläche auf und gewinnt Raum für den im Bebauungsplan festgesetzten Spielbereich. Von hier führt ein Abzweig entlang der östlichen Schlossmauer nach Norden zur Zuccalistraße. Entlang der südlichen Schlossmauer verläuft der Grünzug weiter in Richtung Westen auf der Trasse der ehemaligen Winfriedstraße (siehe Anlage B).

Das Planungskonzept basiert auf einer zurückhaltenden, parkartigen Gestaltung, die auf den vorhandenen alten Baumbestand aufbaut. Flächen ohne Altbaumbestand werden durch Baumgruppen aus Linde, Ahorn, Buche, Tulpenbaum u.a. ergänzt. Die Wegeführung ist, bedingt durch die langgestreckt schmale Form des Grünzuges, linear und orientiert sich zum Schutz des Baumbestandes weitgehend an alten Wegetrassen. Am Schlosspark wurde die Wegeführung bewusst entlang der Backsteinmauer geführt bzw. dort belassen, um diese ins Blickfeld zu rücken.

Teile der Mauer werden zeitgleich zum Grünanlagenausbau durch die Schlösser- und Seenverwaltung saniert. Die ost-west-gerichtete Hauptwegeverbindung ist asphaltiert und erhält von der Wotanstraße bis zum Zugang zum Schlosspark Nymphenburg eine Beleuchtung. Der Weg entlang der östlichen Schlossmauer zur Zuccalistraße wird als untergeordnete Wegeverbindung in wassergebundener Decke ausgeführt.

Westlich der Wotanstraße entsteht als Auftakt zum Schlossviertel Nymphenburg und als Treffpunkt zwischen der Kerngebietsbebauung auf 500 m² ein kleiner Quartiersplatz (siehe Anlage C). Die Platzfläche ist von Linden überstellt und bietet mehrere Sitzgelegenheiten. Weitere Sitz- und Aufenthaltsangebote bieten sich in Form von Bänken entlang der Wegeverbindungen und durch kleine Sitzplätze, die vor allem nahe der Schlossmauer angeboten werden.

Im Vorfeld der südöstlichen Schlossmauer treffen die Wegeverbindungen aufeinander; hier erhält die Grünfläche ihre größte Ausdehnung. Zentrales Element und Treffpunkt ist in diesem Bereich der Spielplatz, dessen Spielangebot auf Schul- und Kleinkinder ausgerichtet ist (siehe Anlage D). Der Sandspielbereich für Kleinkinder liegt durch eine Hecke getrennt im Norden der Fläche. In der Mitte werden Schaukeln für kleinere und größere Kinder angeboten, für den Südteil der Fläche wurde eine Kletterkombination mit Stegen, Netzen, Plattformen und großer Rutsche entwickelt. Der Spielplatz dient in erster Linie dem Bedarf der im Quartier ansässigen Kinder; ein Spielangebot für Jugendliche kann wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht umgesetzt werden. Jugendspieleinrichtungen finden sich im Hirschgarten; der zusätzlich entstehende Bedarf soll im Rahmen der Hirschgartenerweiterung gedeckt werden.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen und Gegebenheiten des Grundstücks

Die Errichtung der öffentlichen Grünfläche mit Spieleinrichtungen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grünverbindung zwischen Wotanstraße und Hirschgarten ist bereits in städtischem Besitz. Bei den Flächen westlich der Wotanstraße handelt es sich um ehemalige Bahnflächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Vivico Real Estate GmbH befinden. Bei den ehemaligen Bahnflächen handelt es sich in Teilbereichen um Altlastenflächen. Im Rahmen des Grünanlagenausbaus werden durch die Vivico in enger Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt alle erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung durchgeführt.

6. Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Grünflächen werden durch die Vivico Real Estate GmbH hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die reinen Baukosten belaufen sich gemäß Kostenschätzung des Maßnahmeträgers auf ca. 1.880.000 €.

Unter Berücksichtigung der üblichen Höhen für Baunebenkosten und Risikoreserve folgen daraus Projektkosten von ca. 2.450.000 €.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von 3,4 ha einem Quadratmeterpreis von ca. 75 € und somit einem mittleren bis höheren Ausbaustandard.

Die Kosten werden zu 100 % von der Vivico getragen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Vivico Real Estate GmbH und der Landeshauptstadt München vom 16.03. / 24.03.2006.