

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Domagkpark Öffentliche Grünflächen und südöstlicher Fußgängerbereich im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Neubau von öffentlichen Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juni 2015 / G 1 / 233-60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 6.460.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Übersichtslageplan (M 1:2.500) 2) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b (ohne Maßstab) 3) Vorentwurf zentraler Park (ohne Maßstab) 4) Vorentwurf Jugendspielplatz (ohne Maßstab) 5) Vorentwurf Grünfläche Max-Bill-Straße Nord (M 1:200) 6) Liste zu fällender Bäume 7) Projektdaten 		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

17.03.2004

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 03893)

07.07.2010

Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04517)

08.12.2010

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05504)

30.08.2011

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München in Kraft.

02.05.2013

Die Vollversammlung des Stadtrates beschließt die Projektgenehmigung für den Neubau der Erschließungsstraßen und Anschluss des Neubaugebietes an den Frankfurter Ring und die Domagkstraße (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11190). Teil dieser Beschlussvorlage ist die Genehmigung der verwaltungsinternen Abwicklung der weiteren Verfahrensschritte für die südöstliche Platzfläche, die mit Beschluss des Bauausschusses als Senat vom 16.04.2013 erfolgte.

18.06.2013

Der Bauausschuss beschließt die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den Neubau einer Lärmschutzwand entlang der A 9 Berlin-München (westlich) und entlang der Domagkstraße (nördlich) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11871).

18.07.2013

Der Kommunalausschuss fasst den Beschluss zum Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12181).

2. Bedarf

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b (Anlage 2) sieht die Schaffung öffentlicher Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 5 Hektar vor.

Die Grünflächen gliedern sich in vier Teilbereiche (Anlage 1). Diese sind die zentrale Parkanlage (44.300 m²), der Jugendspielplatz an der Margarete-Schütte-Lihotzky-Straße im Südosten (3.800 m²) sowie zwei kleinere Grünflächen an der Max-Bill-Straße im Nordosten (1.600 m²) und Norden (925 m²) des Gebietes.

Mit der von der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11190, vorberaten im Bauausschuss am 16.04.2013) beschlossenen Projektgenehmigung zum Neubau der Erschließungsstraßen und Anschluss des Neubaugebietes an den Frankfurter Ring wurde dargestellt, dass die Planung und die Herstellung des Fußgängerbereiches (dort Maßnahme 2.6 a) auf die Hauptabteilung Gartenbau des Baureferates übertragen wird.

Aufgrund der unmittelbaren gestalterischen und funktionalen Verzahnung mit der zentralen Parkanlage wird daher der kleine Fußgängerbereich (580 m²) an der Gertrud-Grunow-Straße im Südosten gemeinsam mit der Parkanlage vom Baureferat (Gartenbau) geplant und hergestellt. Dieser Fußgängerbereich ist daher Bestandteil dieser Beschlussvorlage (Anlage 1 - Maßnahme 5).

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

3. Dringlichkeit

Die Herstellung der Wohnbebauung hat im Jahr 2013 begonnen. Die ersten Wohnungen wurden Ende 2014 bezogen. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen soll zeitnah zum Bezug der Wohnungen erfolgen.

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung der Wohngebäude können die Ränder des zentralen Parks erst nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt werden. Um dennoch möglichst frühzeitig die Versorgung der Bewohner mit Grünflächen und Spieleinrichtungen sicherstellen zu können, soll der zentrale Park in zwei Bauabschnitten hergestellt werden. Zunächst werden die zentralen Bereiche mit den Spielplätzen sowie notwendige Wegeverbindungen hergestellt. Später erfolgt die Fertigstellung der beiden Promenaden im südlichen und nördlichen Randbereich des Parkes.

4. Planungskonzept

4.1 Zentraler Park einschließlich südöstlichem Fußgängerbereich (siehe Anlage 3)

4.1.1 VOF-Verfahren

Das Baureferat (Gartenbau) hat für die Planung der zentralen Parkanlage einschließlich des südöstlichen Fußgängerbereiches ein VOF-Verfahren (Vergabeverfahren gemäß der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) durchgeführt. Es haben sich 29 Landschaftsarchitekturbüros beworben. Aus diesen wurden die vier geeignetsten ausgewählt und mit der Anfertigung von Planungsskizzen beauftragt. Die Beurteilung der eingereichten Planungsskizzen erfolgte durch ein achtköpfiges Gremium, dem, neben dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann und eines externen Vorsitzenden, Vertreterinnen und Vertreter des Baureferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angehörten. Aus dem Verfahren ging aufgrund der am besten bewerteten Planung das Büro Latz + Partner aus Kranzberg als Sieger hervor. Latz + Partner wurde mit dem Vorentwurf beauftragt (Anlage 3).

Nach Abschluss des VOF-Verfahrens wurde der Plan am 31.07.2012 und nochmals am 17.12.2012 dem Bezirksausschuss sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern in der Seidlvilla vorgestellt und diskutiert. Am 20.11.2014 erfolgte eine weitere Vorstellung des auch aufgrund der vorgebrachten Anmerkungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger überarbeiteten Planes. An diesem ebenfalls in der Seidlvilla stattgefundenen Termin waren neben Bezirksausschussmitgliedern auch Bauherrenvertreter und künftige Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaugebietes Domagapark anwesend.

4.1.2 Zentrale Parkanlage

Die in Dreiecksform anzulegende, zentrale Parkanlage liegt im Zentrum des Bebauungsplangebietes. Die Fläche wird im Norden und Süden von Wohngebäuden flankiert, die auf einem ca. 90 Zentimeter hohen Sockel errichtet werden. Im Süden verläuft entlang der Grundstücksgrenze eine Baulinie, die Fassaden der Wohngebäude bilden die Begrenzung der Parkanlage.

Im Westen grenzt ein geplanter Stadtplatz (Bauhausplatz) an die Parkanlage, an dem eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten errichtet werden sollen und an dessen westlichem Rand die Zugänge zur Trambahnhaltestelle liegen, die die wichtigste Anbindung des neuen Wohngebietes an den öffentlichen Nahverkehr darstellt. Etwa mittig im Norden und Süden sowie im Südosten grenzen drei Fußgängerbereiche an den Park an.

Der waldartige Baumbestand bildet das Leitmotiv des Parks. Kerngedanke der Planung ist die größtmögliche Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestands. Neue Baumpflanzungen ergänzen den Bestand und runden das Bild der bewachsenen und offenen Flächen ab. Durch die Verknüpfung der angrenzenden Fußgängerbereiche mit dem Wegesystem gewinnt der Park auch für das erweiterte Umfeld an Bedeutung. Behutsame Aufastungen ermöglichen Blickbeziehungen und begehbare Wiesenflächen. Zusammen mit der Anordnung der Hauptwege in den Randbereichen ist der Park dadurch in seiner vollen Größe erleb- und nutzbar.

Die Hauptbewegungsflächen befinden sich im Randbereich des Parks. Durch das Prinzip der Einbindung von Bestandsbäumen in wassergebundene Wegedecken und Schotterrasenflächen in Kombination mit Asphalt mit Abstreul als „Schlechtwetterweg“ wird eine einheitliche Belagsstruktur erreicht. Die genaue Festlegung der Wegeführung reagiert flexibel auf den Bestand. Die beiden Promenaden auf der Nord- und Südseite bilden den Orientierungsrahmen und verbinden die vier geplanten Stadtplätze miteinander. Die nördliche „Winterpromenade“ mit ihrer besonnten, südexponierten Lage erhält an der Seite der Wohnbebauung mit ihren höher gelegenen Gärten eine durchgehende Hecke, die nur an den Grundstückseingängen unterbrochen ist. Bänke ermöglichen attraktive Sitzmöglichkeiten mit Blick in den Park. Der Übergang in den Park ist fließend.

Die südliche „Sommerpromenade“, die durch die Gebäude zeitweise verschattet ist, bildet eine eigene Charakteristik aus. Eine großflächige, den Lichtverhältnissen angepasste Stauden- und Gräserpflanzung (ca. 850 m²) entlang der Gebäude- und Mauerstruktur schafft eine angenehme Distanzzone. Auf der gegenüberliegenden Seite definiert eine niedrige Sitzmauer den Übergang zum Park. Sie ist im Kronenbereich der Bestandsbäume unterbrochen. Die schmalen, untergeordneten Parkwege bestehen aus wassergebundenen Belägen und werden, wo notwendig, um den Kronenbereich der Bestandsbäume herumgeführt. Sie verbinden Promenaden und Plätze jeweils in der Logik der ankommenden oder weiterführenden Straßen.

Der übergeordnete Radweg im Osten wird kreuzungsfrei geführt. Er besteht entsprechend den Nutzungsanforderungen aus Asphalt und bildet gleichzeitig die Grenze des Parks. Im Kronenbereich erhaltenswerter Bestandsbäume wird der Weg über Wurzelbrücken geführt.

Der zentrale Bereich des Parkes besteht aus schattigen und besonnten Wiesen (ca. 12.500 m²) und Rasenflächen (ca. 15.000 m²). Sie bieten Platz für vielfältigste Aktivitäten. Durch den Wechsel von Gehölzpflanzungen und offenen Flächen, das Spiel aus Licht und Schatten und die Abfolge aus unterschiedlich häufig gemähten Grasflächen werden strukturreiche Areale geschaffen, in denen sich eine artenreiche Krautschicht ausbilden kann. Ein Kleinkinderspielplatz befindet sich im Norden des Parks.

Großzügige Sandspielflächen und Bereiche mit Kleinkinderspielgeräten zum Schaukeln, Rutschen, Klettern und Balancieren befinden sich zwischen den Altbäumen. Zusätzliche Baumpflanzungen sorgen für gezielte Verschattung im Sommer. Bänke bieten notwendige Sitzmöglichkeiten.

Der zentrale Spielplatz mit Angeboten für Kleinkinder und Schulkinder liegt im östlichen Teil des Parkes. Er ist von den Wohngebieten im Norden und Süden aus gleich gut erreichbar. Der Kleinkinderbereich weist neben verschiedenen Spielgeräten auch einen Wasserspielplatz auf.

Der Schulkinderspielplatz ist etwa zwei Meter tief eingesenkt und wird von einem Steg überspannt. Der Steg fungiert gleichzeitig als Spielgerät: Die Pfostenkonstruktion und das Gelände sind in Boulderhöhe vielfältig bekletterbar. Zusätzlich werden dort Rutschen, Seil- und Balanciergeräte angebracht. Über Rampen ist die untere Spielebene barrierefrei erreichbar.

Die unterschiedlich geneigten Böschungsbereiche können als Rodelhügel und Spielbereiche genutzt werden.

Zu der vorliegenden Planung hat bereits eine Besprechung mit einem Vertreter der Beratungsstelle für Barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer stattgefunden. Bei der Planung der Spielbereiche wird auf barrierefreie Erreichbarkeit geachtet. Spielgeräte mit besonderem Spielwert (z. B. Vogelnechtschaukeln) werden mit Fallschutz umgeben, der auch von Rollstuhlfahrern benutzbar ist. Die konkretisierte Planung wird in der Entwurfsphase mit dem Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

4.1.3 Südöstlicher Fußgängerbereich

In der Planung bilden die Parkanlage und der südöstliche Fußgängerbereich eine gestalterische Einheit. Der Fußgängerbereich wird als Olympiamastixfläche mit schattenspendenden Bäumen, unter welchen Sitzbänke zum Verweilen angeordnet werden, hergestellt. Um eine multifunktionale Nutzbarkeit der Fläche zu ermöglichen, erhält sie neben einer Beleuchtung auch einen Elektroanschluss in Form eines Elektranen.

4.1.4 Beleuchtung

Der Haupt-Radweg entlang der östlichen Grenze der zentralen Parkanlage zwischen der Fritz-Winter-Straße im Süden und der Max-Bill-Straße im Norden wird mit einer Beleuchtung versehen. Im Westen wird der Fußweg, der entlang des Schulgrundstücks von der Gertrud-Grunow-Straße nach Norden zur zentralen Parkanlage führt sowie daran anschließend der westlichste Abschnitt der Sommerpromenade, ebenfalls entlang des Schulgrundstücks, beleuchtet.

Darüber hinaus soll die etwa mittig in Nord-Süd-Richtung zwischen zwei Fußgängerbereichen verlaufende Parkquerung mit Leuchten versehen werden. Auch der Fußgängerbereich im Südosten erhält eine Beleuchtung.

Weitere Beleuchtungen im Park sind nicht geplant, da die Parkwege keine notwendige Erschließungsfunktion erfüllen und nicht als Schulwege oder Zuwege zum ÖPNV genutzt werden müssen. Darüber hinaus würde die bei beleuchteten Wegen notwendige Asphaltierung zusätzliche Baumfällungen erforderlich machen.

4.1.5 Baumbestand, Entfernung einzelner Bäume und Neupflanzungen

Auf dem Grundstück ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. 321 Bäume weisen einen Stammumfang von mindestens 40 cm auf.

Eine wesentliche Vorgabe für die Planung war von Beginn an die möglichst weitgehende Erhaltung der Bäume. Die vorliegende Planung reagiert mit der Wegführung flexibel auf den Baumbestand. Dennoch ist die Entfernung einzelner Bäume notwendig, da anderenfalls keine Wegeverbindungen realisiert werden könnten.

Nach jetzigem Kenntnisstand müssen für den Bau der zentralen Parkanlage 27 Bäume entfernt werden, davon 19 mit Stammumfang größer 80 cm, 8 mit Stammumfang 40 bis 79 cm (Liste siehe Anlage 6).

Im Zuge der Entmunitionierung durch das Kommunalreferat könnte die Entfernung weiterer Bäume notwendig werden.

Es werden 62 neue Bäume gepflanzt. Die Baumbilanz ist damit in jedem Fall positiv (voraussichtlich plus 36 Bäume).

Im Hinblick auf den Klimawandel werden bei der Neupflanzung auch hitze- und trockenheitsresistente, exotische Baumarten berücksichtigt, darunter auch spät blühende Arten zur Vergrößerung des Nahrungsangebotes für Bienen. An geeigneter Stelle – etwa im Umfeld der Spielplätze – sollen auch Obstbäume und Beerensträucher gepflanzt werden.

4.2 Jugendspielplatz (siehe Anlage 4)

Der geplante Jugendspielplatz mit dem Vorplatz der offenen Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien (JFZ) liegt im Südosten des Bebauungsplangebietes.

Der Jugendspielplatz dient als öffentlich nutzbare Fläche für Sport und Spiel, während der Vorplatz des JFZ als attraktiv gestalteter Zugangsbereich fungiert. Beide Flächen stehen in räumlichem, gestalterischem und funktionalem Zusammenhang mit dem angrenzenden JFZ.

Die etwa 700 m² große Fläche des Vorplatzes gliedert sich in eine baumbestandene Grünfläche sowie einen befestigten Zugangsbereich zum JFZ. Die bereits vorhandene Baumgruppe wird durch die Pflanzung von drei Solitär-bäumen ergänzt und die Fläche durch Anlage von Rasen aufgewertet. Neben 18 Fahrradständern sollen drei Bänke auf der Fläche vor dem Rasenareal angeordnet werden. Auf diese Weise entsteht eine größere freie Platzfläche, die eine Vielzahl von Aktivitäten ermöglicht und als Treffpunkt dient.

In Richtung Nordosten schließt sich über eine Zuwegung ebenfalls aus Ort beton ein etwa 1.400 m² großer Sport- und Spielplatz sowie ein waldartiger Gehölzbestand an. Der Jugendspielplatz setzt sich formal durch einen dunklen feinkörnigen Asphaltbelag von den umliegenden Flächen ab, der gute Voraussetzungen für verschiedensten Rollsport bietet.

An der nordöstlichen Grenze des Areals ist ein etwa 15 x 29 m großer Bolzplatz angeordnet, der mit einem Kunstrasenbelag ausgebildet wird. Durch die Linierung und die Vorhaltung von Bodenhülsen für die Aufstellung eines Netzes in der Mitte des Platzes ist neben Fußball- auch Volleyballspiel möglich. Darüber hinaus eignet sich das Feld auch für Badminton, Football, Brennball und weitere Spiele. Ein 4,50 m hoher Ballfangzaun entlang der Torseiten sowie zum nördlichen Nachbargrundstück und zum Basketballfeld fasst das Feld ein. Der Ballfangzaun wird an den Stirnseiten hinter den Toren in Form von Netzen ausgebildet.

Der Kunstrasenbelag und die Ballfangnetze verursachen beim Aufprall von Bällen weniger Lärm als Asphaltbelag und starre Zäune. Dies kommt insbesondere den in den benachbarten Ateliers arbeitenden Künstlern zugute.

In der Mitte des Areals schließt sich das Streetbasketballfeld sowie ein teilweise mit Bäumen beschatteter Platz an. Mehrere Bänke markieren einen Treffpunkt und ermöglichen das Zuschauen bei Sport und Spiel.

Im südlichsten Teilbereich ist ein Minispielfeld gemäß den Vorgaben des DFB angeordnet. Das 13 x 20 m große Kunstrasenfeld ist durch eine Bande und seitliche Ballfangnetze eingefasst und kann durch je zwei Türen an den Seiten der Tore betreten werden. Das Minispielfeld ist schwerpunktmäßig für jüngere Kinder vorgesehen, wird aber erfahrungsgemäß auch von Jugendlichen bis hin zu Erwachsenen gerne genutzt. Westlich des Minispielfeldes sind auf der Asphaltfläche zwei fest installierte Tischtennisplatten geplant.

Das Gelände des Bolzplatzes ist an zwei Seiten von Grünflächen eingefasst, wodurch der Platz eine Rahmung erhält. An der Grundstücksgrenze zum JFZ erstreckt sich ein mit Gräsern und Bodendeckern aufgewerteter Streifen mit aufgeasteten Bestandsbäumen. Auf der südöstlichen Seite schließt sich der Bestand des „Wäldchens“ an. Durch Auslichtung und Aufastung wird die Fläche zugänglich gemacht und sorgt für eine neue Aufenthaltsqualität sowie freie Spielmöglichkeiten. Ergänzend werden dort im Übergang zum Belag Hängematten und zwei Slacklines installiert. Im Norden wird das Wäldchen durch einen 1,80 m hohen Drahtgitterzaun begrenzt, der analog zum Ballfangzaun ausgebildet wird. Die südöstliche Begrenzung bildet demgegenüber eine neue Lärmschutzwand aus Gabionen mit vorgelagertem Wartungsweg. (Lärmschutzwand und Wartungsweg sind nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage). Insgesamt entsteht ein in Grünflächen eingebundenes Sport- und Spielareal, auf dem eine Vielzahl an Aktivitäten ermöglicht werden. Sowohl im Voraus definierte als auch freie, kreative Beschäftigungen in der Gruppe oder allein sind möglich.

Die Pflege und Wartung der Anlage wird durch eine Zufahrt für kleine LKW über das Nachbargelände (Ateliers, Fläche des Kulturreferates) ermöglicht. Diese kann auch zur Anlieferung oder für Pflegemaßnahmen auf dem Gelände des JFZ genutzt werden.

Baumbestand, Entfernung einzelner Bäume und Neupflanzungen
Auf dem Grundstück sind 33 Bäume mit Stammumfang größer 40 cm vorhanden. Sie werden alle erhalten. Um die notwendige Bau- und Pflegezufahrt über das Grundstück der Künstlerateliers herstellen zu können, ist die Entfernung von 2 Bäumen auf dem Ateliergrundstück erforderlich, davon ein Baum mit einem Stammumfang größer 80 cm und ein Baum mit einem Stammumfang zwischen 40 cm und 79 cm.
Auf dem Jugendspielplatz werden 5 Bäume gepflanzt. Weitere drei Baumpflanzungen erfolgen auf der öffentlichen Grünfläche im Vorfeld des JFZ.

4.3 Grünfläche im Nordosten

Für die gemäß Bebauungsplan im Nordosten des Gebietes an der Max-Bill-Straße anzulegende öffentliche Grünfläche (ca. 1.600 m²) liegt noch keine Planung vor. Die Anlage wird in einer ihrer Lage zwischen Wohngebäuden angemessenen Ausbaustandard hergestellt. Die konkrete Abstimmung der Planung erfolgt mit dem Bezirksausschuss.

Auf der Fläche sind 9 Bäume mit Stammumfang größer 40 cm vorhanden. Die Bäume werden in die Planung integriert und bleiben erhalten, sofern keine Baumentfernungen aufgrund der Entmunitonierung erforderlich werden. Da noch keine Planung für die Fläche vorliegt, ist eine Aussage zur konkreten Stückzahl hier neu zu pflanzender Bäume derzeit noch nicht möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass zusätzlich zum Bestand einige neue Bäume gepflanzt werden.

4.4 Grünfläche im Norden (siehe Anlage 5)

Die schmale öffentliche Grünfläche (ca. 925 m²) im Norden dient als Durchgang von der Max-Bill-Straße zum Frankfurter Ring. Aufgrund vornehmlicher Erschließungsfunktion und ihrer geringen Breite weist die Fläche keine Erholungsqualitäten auf. Es wurde daher zwischen dem Baureferat und der GEWOFAG Holding GmbH als Bauherr der benachbarten Gebäude vertraglich geregelt, dass die GEWOFAG die Fläche auf ihre Kosten herstellt und dauerhaft unterhält, wobei die öffentliche Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zu jedem Zeitpunkt gewährleistet wird.

Auf der Fläche war kein Baumbestand vorhanden. Die GEWOFAG plant hier 9 Bäume zu pflanzen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b. Ein Baugenehmigungsverfahren ist nur für den Jugendspielbereich erforderlich.

Alle öffentlichen Grünflächen in der ehemaligen Funkkaserne liegen im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung.

Für die Fällung von Bäumen mit mehr als 80 cm Stammumfang ist daher eine Fällgenehmigung erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kaserne. Es besteht daher generell ein Verdacht auf Kampfmittel und Altlasten.

Die Entmunitonierung und Altlastenfreimachung wird durch das Kommunalreferat durchgeführt. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist daher nicht mehr mit zu beseitigenden Altlasten oder Munition auf der Fläche zu rechnen.

Als Besonderheit sind in der ehemaligen Funkkaserne zahlreiche teeröhlhaltige Kabel und Leitungen vorhanden, deren Lage nicht in Plänen erfasst und deren Bestand daher nur unvollständig bekannt ist. Gemäß einer zwischen Kommunalreferat und Referat für Gesundheit und Umwelt getroffenen Abstimmung können die Leitungen im Boden verbleiben, müssen aber gegebenenfalls an den Enden abgedichtet werden. Da die Lage der Leitungen nicht bekannt ist, ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen Leitungen angetroffen und beschädigt werden, so dass sie ausgebaut und entsorgt oder an den neu entstehenden Enden abgedichtet werden müssen. Für diesen Fall hat das Kommunalreferat eine Kostenübernahmeerklärung bis zur Höhe von 200.000 € erteilt.

Das Gelände ist weitgehend eben, lediglich im Bereich ehemaliger Gebäude sind kleinere Abgrabungen und Aufschüttungen vorhanden.

Große Bereiche der Fläche weisen zum Teil dichten Gehölzbestand auf. Neben großen und kleineren Einzelbäumen sind dickichtartige Gehölzbestände vorhanden, die sich überwiegend aus dünnen bis sehr dünnen Jungpflanzen zusammensetzen. Wie bereits zuvor erläutert, werden für die zentrale Parkanlage 27 Bäume gefällt (davon 19 durch die Baumschutzverordnung geschützt) und 62 Bäume neu gepflanzt.

Für den Jugendspielplatz werden 2 Fällungen auf dem benachbarten Grundstück der Künstlerateliers notwendig (davon einer durch die Baumschutzverordnung geschützt). Es erfolgen 8 Neupflanzungen.

Für die Grünfläche an der Max-Bill-Straße im Nordosten werden nach jetzigem Kenntnisstand keine Bäume gefällt. Es wird eine noch nicht festgelegte Zahl neuer Bäume gepflanzt.

Auf der Grünfläche an der Max-Bill-Straße im Norden werden durch die GEWOFAG 9 Bäume gepflanzt.

Insgesamt ist für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen in der ehemaligen Funkkaserne somit die Entfernung von 29 Bäumen (21 Bäume mit Stammumfang größer 80 cm, 8 Bäume mit Stammumfang 40 bis 79 cm) erforderlich. Im Gegenzug werden mindestens 70 neue Bäume gepflanzt, zuzüglich der 9 durch GEWOFAG zu pflanzenden Bäume auf der Fläche im Norden.

Vorgezogene Maßnahmen

Aufgrund des geplanten Baubeginns im Sommer 2016 muss die oben erläuterte, notwendige Entfernung von Bäumen sowie die Beseitigung von Unterholz und Sträuchern bereits im Winter 2015/2016 durchgeführt werden.

Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Ausführungsgenehmigung vorliegen wird, ist es erforderlich, die vorgezogenen Maßnahmen bereits mit dem vorliegenden Projektauftrag zu beschließen.

Die erforderliche Gestattung zur Fällung der Bäume, die der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München unterliegen, wird das Baureferat (Gartenbau) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission einholen.

7. Bauablauf und Termine

Der Bau der zentralen Parkanlage soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Zunächst werden die zentralen Bereiche des Parkes einschließlich der Kinderspielplätze sowie notwendige Wegeverbindungen hergestellt, um möglichst frühzeitig die Versorgung der Bewohner des neuen Stadtviertels mit öffentlichen Grünflächen und Spieleinrichtungen sicherstellen zu können. Die Randbereiche mit den beiden Promenaden können erst in einem zweiten Bauabschnitt fertiggestellt werden, wenn der Bau der unmittelbar angrenzenden Gebäude soweit fortgeschritten ist, dass keine Flächen der Parkanlage mehr für Baugruben oder als Gerüststandfläche benötigt werden.

Der südöstliche Fußgängerbereich stellt die Haupt-Baustellenzufahrt für den Bau der Parkanlage dar. Seine Fertigstellung durch das Baureferat (Gartenbau) kann daher erst dann erfolgen, wenn die Zufahrtsfunktion nicht mehr benötigt wird.

Die Bauzeit des Jugendspielplatzes wird in Abhängigkeit vom Bau der Jugendfreizeitanlage festgelegt.

Die Grünfläche an der Max-Bill-Straße kann erst nach Fertigstellung der umliegenden Gebäude hergestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Termine vorgesehen:

Entmunitionierung / Altlastenfreimachung: (durch das Kommunalreferat)	Winter 2015 / 2016
Baumentfernung:	Januar / Februar 2016
Zentrale Parkanlage	
Baubeginn:	Sommer 2016
Fertigstellung:	
- Kernzone mit Spielplätzen:	Sommer 2017
- Promenade Nord und Süd:	Sommer 2018
Südöstlicher Fußgängerbereich	
Provisorische Herstellung:	Sommer 2016
Beginn Endausbau:	Frühjahr 2018
Fertigstellung:	Sommer 2018
Jugendspielplatz:	
Baubeginn:	Herbst 2016
Fertigstellung:	Sommer 2017
Grünfläche an der Max-Bill-Straße:	
Baubeginn:	Herbst 2017
Fertigstellung:	Sommer 2018

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat (Gartenbau) hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes Projektkosten in Höhe von 6.460.000 € ermittelt (einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 960.000 €).

Die Projektkosten von 6.460.000 € entsprechen bei einer Fläche von ca. 50.300 m² über alles betrachtet einem Quadratmeterpreis von ca. 128 €.

Dieser durchschnittliche Quadratmeterpreis ergibt sich, da die zentrale Parkanlage entsprechend ihrer zentralen Lage zwischen den Wohnquartieren und dem zu erwartenden Nutzungsdruck einen überdurchschnittlichen Anteil an intensiven Bereichen wie Spielplätzen, Promenaden und platzartig ausgebauten Flächen mit Sitzgelegenheiten aufweist. Der Jugendspielplatz bietet viele Spielmöglichkeiten auf kleiner Fläche. Daher liegt der Quadratmeterpreis für das Gesamtprojekt etwas über dem Durchschnitt anderer aktueller Grünanlagenprojekte, die sich im Rahmen von ca. 75 €/m² bis ca. 145 €/m² bewegen.

Die Finanzierung erfolgt aus der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.