

**Öffentliche Grünfläche „Am Südpark“ - ehemaliges EON-Gelände
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a**

im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09025

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 19
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
vom 12.09.2017**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a

Für den Bereich südlich der Boschetsrieder Straße, östlich der Drygalski-Allee, nördlich der Kistlerhofstraße und westlich der Machtlfinger Straße hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 16.12.2015 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04680). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 08.12.2016 in Kraft (siehe Anlage A).

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a ist die südöstlich des Wohnquartiers gelegene öffentliche Grünfläche herzustellen. Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der BO143 Projekt GmbH & Co.KG, der E.ON Beteiligungen GmbH und der ACCUMULATA Immobilien Development GmbH ist am 28.07.2015 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden. Darin hat sich die BO 143 Projekt GmbH & Co.KG verpflichtet, u. a. die Herstellung der Öffentlichen Grünfläche zu übernehmen. Diese Verpflichtung hat mit 3. Nachtrag zur Grundvereinbarung vom 09.02.2017 die Accumulata Immobilien Development GmbH übernommen.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen dem Baureferat und der Accumulata Immobilien Development GmbH bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünflächen am 13. und 21.02.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

Auf dem circa acht Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung 2072a circa 1.100 Wohneinheiten, drei Kindertagesstätten, circa 20.000 Quadratmeter Geschossfläche mit Nichtwohnnutzung und eine öffentliche Grünfläche entwickelt (siehe Anlage B).

Die Wohnbebauung besteht aus drei Baukörpern, die als punktuell unterbrochene Blockrandbebauung klare Adressseiten nach außen und beruhigte, abgeschirmte Höfe nach innen bildet.

Das Quartier wird durch zwei neue öffentliche Straßen erschlossen. Die Planstraße U-1731 verbindet die Kistlerhofstraße im Süden mit der Drygalski-Allee im Westen. Die Straße U-1732 erschließt den Wohnbauabschnitt WA 1 im Osten von der Boschetsrieder Straße aus.

2.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Eingefasst von den Baufeldern im Norden und Westen bildet die öffentliche Grünfläche mit einer Größe von circa 1,6 Hektar den zentralen Kern des neuen Quartiers. Sie wird über Verbindungstücke, die sogenannten grünen Finger an den Quartiersrand und die neuen Erschließungsstraßen angebunden.

Die öffentliche Grünfläche ist aus den Wohnquartieren und den angrenzenden Straßen über Fußwege, die über eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert sind, erschlossen.

Von Westen nach Osten verläuft die Hauptwegeverbindung am Rande der Grünfläche und bindet das Quartier über einen langgestreckten Grünfinger an die U-Bahnhaltestelle Machtfingerstraße an. Dieser Hauptweg hat eine Wegbreite von 3,50 Metern, ist asphaltiert und wird ausreichend beleuchtet.

Im Nordwesten schließt die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee an den öffentlichen Quartiersplatz an. Zentrale Entwurfs Elemente, wie Bepflanzung, Belagsflächen, Einfassungen und Möblierung wiederholen sich hier und schaffen so eine gestalterische Einheit zwischen Quartiersplatz und öffentlicher Grünfläche.

Die zentrale Grünfläche liegt etwas tiefer als die sie umgebenden Wegeflächen und wird mittels einer durchgehenden markanten Einfassung aus Beton gefasst. In bestimmten Abschnitten wird diese Kante als Sitzstufe, in den überwiegenden Bereichen nur als leicht erhöhter „Rahmen“ ausgebildet.

An wichtigen Begegnungspunkten, von denen sich interessante Blickachsen über die Grünanlage eröffnen, werden diese Kanten in die Grünfläche hinein gezogen und zu Treffpunkten mit Aufenthaltsqualität ausgeweitet. Diese sogenannten Kanzeln, sind über Rampen barrierefrei an die Wiesenfläche angebunden und mit unterschiedlichen Sitz- und Aufenthaltsangeboten für alle Generationen ausgestattet.

Die Belagsflächen der Hauptwegeverbindung sowie die Beläge der umlaufenden, über Dienstbarkeit gesicherten, Erschließungswege sind als Asphaltflächen gestaltet.

Ergänzt werden diese durch untergeordnete Verbindungswege.

Hauptgestaltungselement im Freiraum sind verdichtete, waldartige Baumpflanzungen, die bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb definiert wurden. Sie fassen die öffentliche Grünfläche räumlich, setzen sich auch auf dem Quartiersplatz fort und bilden als grüne Kulisse ein Gegengewicht zur umliegenden sechs- bis achtstöckigen Bebauung. Diese Gehölzflächen haben in etwa einen Anteil von 30 Prozent der Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche.

Neben diesen waldartigen Baumpflanzungen werden die Grünflächen auch mit Solitärbäumen aufgelockert und strukturiert. Insgesamt werden in der öffentlichen Grünfläche circa 200 Bäume als Solitärbäume oder in den Pflanzgruppen gepflanzt.

Im zentralen Bereich der öffentlichen Grünfläche findet sich eine großzügige Rasenfläche, die Raum für vielfältige Nutzungen als Spiel- und Liegewiese bietet. Im Übergang von der Rasenfläche zu den Waldfragmenten entwickeln sich ökologisch wertvolle, naturnahe Saumbereiche, die durch extensiv gestaltete Wiesen im Bereich der Grünfinger ergänzt werden. Etwa 10 % der Wiesenflächen werden als naturnahe, extensive Bereiche gestaltet.

2.2 Spielplätze (siehe Anlage C)

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der öffentlichen Grünfläche altersspezifische Spieleinrichtungen angeboten. Die einzelnen Spielangebote mit ihren jeweils individuellen Gestaltungselementen ergeben in ihrer Gesamtheit eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft für das Gesamtquartier. Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben.

Die zentrale, auf der südlichen Parkseite gelegene, Spiellandschaft wird durch ein Waldfragment gefasst. Sie gliedert sich in drei Spielrichtungen, die eigenständige Angebote für unterschiedliche Altersklassen formulieren. Mehrere Sitzgelegenheiten mit unterschiedlicher Ausrichtung ergänzen das Angebot um attraktive Aufenthaltsbereiche für begleitende Erwachsene.

Die drei Spielrichtungen werden über „Schleichwege“ miteinander verbunden, die in die Pflanzung eingebettet sind. An diese untergeordneten Wege gliedern sich kleine naturnahe Bereiche mit Holzspiel-, Balancier- und Kletterangeboten an.

Die westliche Spielrichtung ist geprägt durch eine bewegte Topographie. Aus buntem Kunststoffbelag wird hier eine bewegte Hügellandschaft modelliert, in die Trampoline und eine Drehscheibe eingebettet sind. Hier ergeben sich variantenreiche Spielabläufe für Kinder unterschiedlichster Altersgruppen.

Die zentrale Spiellichtung richtet sich an Schulkinder und ist als Kletterwelt konzipiert. Hier finden die Kinder ein abwechslungsreiches Angebot an Klettermöglichkeiten aus künstlichen Felsen, Seilgerüsten, Netzen sowie Balancierbrücken. Ergänzt wird das Angebot durch eine Himmelsschaukel sowie durch eine zwischen dem Kleinkinder- und dem Schulkinderspiel am Rande der Gehölzpflanzung situierte Nestschaukel.

Die östliche Spiellichtung ist an Kleinkinder gerichtet, sie ist mit einer Spielkombination aus Holz und Rutsche, einer Sandbaustelle und einem Spielhaus ausgestattet.

Ein Sitzbereich mit Tisch-Bankgarnituren bietet hier angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten für die Eltern oder Kindergruppen.

In dem nach Süden führenden Grünfinger sind an zentraler Stelle einfache Workout- und Calisthenics-Geräte als Angebot für Jugendliche und Erwachsene geplant.

Die Planung wurde am 08.03.2017 mit der Beratungsstelle barrierefreies Bauen der Architektenkammer in Vertretung für den städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der großen öffentlichen Grünfläche ist vom Frühjahr 2018 bis Sommer 2019 in mehreren Abschnitten geplant.

4. Kosten

Der Erschließungsträger hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa 2,21 Mio. Euro und werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger Accumulata Immobilien Development GmbH vorfinanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden. In den Verträgen ist eine Kostenerstattung durch die Landeshauptstadt München in Höhe von 25,54 Prozent der Planungs- und Herstellungskosten vereinbart. Der Betrag ist nach Abschluss der Maßnahme nach Vorlage der prüffähigen Schlussrechnung zu zahlen.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit circa 75.600 Euro pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Accumulata Immobilien Development GmbH hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a zunächst zu 100 Prozent vorzufinanzieren.

Der Kostenanteil der Landeshauptstadt München - nach derzeitigem Kenntnisstand rund 565.000 Euro - (25,54 Prozent) der angefallenen Kosten für Planung und Herstellung der öffentlichen Grünanlage wird nach Abschluss der Maßnahme (voraussichtlich in 2019) bei Finanzposition 5800.950.8515.6 „Alleen und Anlagen; „Öffentliche Grünfläche Am Südpark (ehem. EON-Gelände)“ zur Verfügung gestellt. Das Baureferat wird den städtischen Kostenanteil zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022, Investitionsliste 1 unter der Maßnahme Nr. 5800.8515 „Öffentliche Grünfläche am Südpark (ehem. EON-Gelände)“ anmelden. Über die Einstellung dieses Projektes in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 entscheidet die Vollversammlung des Stadtrates.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche zu 100 Prozent sowie deren Finanzierung zu 74,46 Prozent vom Erschließungsträger Accumulata Immobilien Development GmbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Stadtkämmerei und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln beschließt:

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, den nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlichen städtischen Kostenanteil in Höhe von rund 565.000 Euro zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022, Investitionsliste 1 anzumelden.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dr. Ludwig Weidinger

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 19

An das Direktorium - D-II-BA - BA-Geschäftsstelle Süd

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - G, G1, G1CS, GZ, GZ1, G02,

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I.A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das <NAME DES REFERATES>

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

☐ kann vollzogen werden.

☐ kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium - D-II-BA

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 19 kann vollzogen werden.

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 19 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).

☐ Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.