Bedarfsprogramm (Planungskonzept)	**Seite 1**

Projektname: **Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ Sanierungsgebiet Moosach**

Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Grünanlage an der Triebstraße / Bingener Straße

Stadtbezirk: **10 - Moosach**

Baureferat - HA Gartenbau **Abteilung G1**	**Maßnahmeart:** **Aufwertung und Umgestaltung einer öffentlichen Grünanlage**
Datum/ Organisationseinheit/Tel. **November 2025** / **G1 /** 233 -760350	**Projektkosten:** (Kostenschätzung) **3.700.000 €**

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen:

1) Lageplan
2) Übersichtsplan
3) Vorentwurfsplan
4) Vogelperspektive
5) Projektdaten

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 „Sanierungsgebiet Moosach“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00782) wurde das Baureferat beauftragt, eine Planung zur Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Triebstraße / Bingener Straße zu entwickeln. Diese Planung soll unter Einbeziehung der Nutzer*innen erfolgen. Ziel ist es, das Angebot an vielfältigen Freiraumnutzungen für alle Bewohner*innen im Sanierungsgebiet, insbesondere für Schulkinder und Jugendliche, zu erweitern.

2. Bedarf

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) hebt hervor, dass im Sanierungsgebiet Moosach eine Unterversorgung an öffentlichen Grün- und Spielflächen besteht, insbesondere im nordöstlichen Bereich der Dachauer Straße. Die Grünfläche an der Triebstraße zeigt erhebliches Potenzial für eine Aufwertung, um die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu intensivieren und zu erweitern.
Ziel ist es, abwechslungsreiche und identitätsstiftende Räume sowie eine vielseitig nutzbare Grünfläche zu schaffen, die besonders auf die Bedürfnisse von Schulkindern und Jugendlichen ausgerichtet ist. Bei der Entwicklung dieser Fläche sollen Aspekte wie Barrierefreiheit, Inklusion, interkulturelle Angebote sowie eine gendergerechte und generationsübergreifende Gestaltung berücksichtigt werden.
Die Objektplanung für die Freianlage wurde auf Grundlage der im ISEK genannten Sanierungsziele und eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens erarbeitet.

3. Dringlichkeit

Die Maßnahme zur Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Grünanlage an der Triebstraße / Bingener Straße ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Moosach als erstes Grünprojekt aufgeführt, das unabhängig von weiteren Untersuchungen zum öffentlichen Freiraum durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in einem Freiraumquartierskonzept realisiert werden soll. Die Spielflächenversorgungsplanung zeigt für die Altersgruppe der Schulkinder sowie die der Jugendlichen im Stadtteil Moosach gleichermaßen ein Defizit auf.
Dies macht eine zeitgemäße Aufwertung der Grünanlage umso dringlicher.
Die Aufwertung der Grünanlage ist für das Jahr 2028/29 geplant.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2026 zur Fortschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet Moosach (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17409) wurde die Aufwertung der Jugendspielfläche an der Triebstraße als wichtiges Freiraumprojekt im Sanierungsgebiet dargestellt: „… Da sich diese Grünfläche nicht im unmittelbaren Wohnumfeld befindet, bietet sie in der dichten Stadt die seltene Voraussetzung lärmintensive Spiel- und Sportangebote für Jugendliche umzusetzen. (…) Die Planung zur Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Triebstraße setzt u. a. die wichtigen Sanierungsziele Schaffung einer vielfältig nutzbaren Grünfläche, Gendergerechtigkeit, Barrierefreiheit und Inklusion um.

Durch die Beleuchtung der Spiel- und Sportanlagen wird die Nutzungsdauer der Einrichtungen insbesondere in den Übergangszeiten im Frühjahr und Herbst verlängert. Es wird eine große Bereicherung sein, wenn 2028 die Baudurchführung erfolgt und den Jugendlichen, insbesondere im östlichen Bereich des Sanierungsgebiets, Freiraum zur Entwicklung zur Verfügung gestellt werden kann. (…) Die Städtebauförderung hat die Refinanzierung einer ersten Rate mit 1.280.000,00 Euro bewilligt, sowie zusätzlich Zuwendungen von voraussichtlich 1.836.000,00 Euro aus dem Topf „Klima wandel(t) Innenstadt“ in Aussicht gestellt.“

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept ist im Beschlussvortrag unter Punkt 2.2 ausführlich dargestellt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die ca. 7.200 m² große Fläche (Teilfläche von Flurstück 211/0, Gemarkung Moosach) liegt im Sanierungsgebiet Moosach nördlich der Triebstraße und westlich der Bingener Straße und ist vermögensrechtlich derzeit noch dem Kommunalreferat zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet ein Industriegebiet (GI) aus. Es liegt ein Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vor (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00645 vom 24.03.2021), der die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich westlich der Bingener Straße zwischen dem Rangierbahnhof München-Nord und der Torgauer Straße sowie der Triebstraße vorsieht. Dies wird parallel zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2165 („Botanikum“) erfolgen. Für das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan die Darstellung „Allgemeine Grünfläche mit Jugendspiel und intensiv nutzbaren Bereichen für Jugendliche“ vorgesehen (Stand 4.1.-Verfahren).

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Es wurde bei der Lokalbaukommission am 01.08.2024 ein Vorbescheid für die geplante Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Grünanlage erwirkt. Daraus geht hervor, dass die Maßnahme grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist, unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.
Abschließende Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Beleuchtung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Baugenehmigung getroffen.

Westlich und südlich an den Bearbeitungsumgriff angrenzend befindet sich der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2165 („Botanikum“) in Aufstellung.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grünfläche mit ihrer quadratischen Grundform und Seitenlängen von ca. 85 Metern wird durch ca. 30 Jahre alten Baumbestand gerahmt, welcher im Süden und Westen auf einem ca. 2,5 m hohen Wall wächst.

Im Norden grenzt eine naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsfläche an. Dabei handelt es sich um den Komplex aus einem standortgerechten Laubmischwald aus Linde, Eiche, Ahorn und Hainbuche und offeneren Wiesenflächen mit parkartigem Charakter. Der Übergang nach Osten zur Bingener Straße ist ebenfalls durch dichten Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern geprägt. Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche erfolgt derzeit von Süden über einen Geh- und Radweg nördlich der Triebstraße.

Während sich östlich der Bingener Straße gewerblich genutzte Flächen anschließen, wurde im Süden im Jahr 2013 ein städtisches Boarding-Haus errichtet. In diesem befinden sich in den Obergeschossen Aufenthaltsräume, die zum Teil Richtung Grünfläche exponiert sind. Mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2165 ist westlich des Planungsgebietes die Realisierung einer Grundschule und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass die Situierung von lärmintensiven Spiel- und Sporteinrichtungen aus Lärmschutzgründen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz nur im nord-östlichen Teil der Grünanlage möglich ist.

7. Bauablauf und Termine

Das Baureferat wird mit Zustimmung zum Projektauftrag die Entwurfsplanung für die öffentliche Grünanlage erarbeiten. Nach den Richtlinien für die Projektierung von Gartenbauprojekten erfolgen anschließend eine verwaltungsinterne Projektgenehmigung sowie die Vorbereitung der Ausführung und die Ausführungsgenehmigung im Bauausschuss. Zur Vereinfachung des Verwaltungsprozesses und zum effizienten Einsatz der knappen Personalressourcen empfiehlt das Baureferat, bei Einhaltung der Kostenobergrenze von 3.700.000 € eine verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen. Dies reduziert den administrativen Aufwand spürbar und sichert trotz personeller Engpässe einen effizienten, termingerechten Projektablauf.

Der Baubeginn ist ab Herbst 2028 geplant, die Fertigstellung wird bis Ende 2029 angestrebt.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.
Darin enthalten sind Baukosten entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 Prozent für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	3.150.000 €
Reserve für Kostenrisiken	550.000 €
(rund 17,5 % der Kostenschätzung)	
Projektkosten (Kostenobergrenze)	3.700.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 3.700.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 3.700.000 Euro (inklusive Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- beziehungsweise Marktpreisveränderungen zulässig.

Aufgrund der unzureichenden Versorgung des Sanierungsgebiets Moosach mit öffentlichen Grünflächen und Freiraumangeboten, insbesondere für Jugendliche, wird auf der zur Verfügung stehenden Fläche ein besonders vielfältiges und reichhaltiges Angebot geschaffen. Die Planung und Ausstattung dieser Anlage wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern (ROB) entwickelt und dient als Grundlage für die Festlegung der Fördermittel.

Das Projekt wird aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, Sanierungsgebiet Moosach gefördert.

Die Städtebauförderung hat die Refinanzierung einer ersten Rate mit 1.280.000,00 Euro bewilligt sowie zusätzlich Zuwendungen von voraussichtlich 1.836.000,00 Euro aus dem Topf „Klima wandel(t) Innenstadt“ in Aussicht gestellt.

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die ROB 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.

Das Projekt wäre für das KfW-Förderprogramm 444 „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ grundsätzlich geeignet. Die Regierung von Oberbayern stuft die Baumpflanzungen an der Triebstraße als deutlich nachgeordneten Projektbestandteil ein. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ist daher in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern kein Antrag bei der KfW erforderlich; die Förderung der Bäume erfolgt stattdessen über die Städtebauförderung.

Die Mittel des Sanierungsgebietes Moosach sind im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2026 – 2030 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 5800.950.8700.4 „Sozialer Zusammenhalt – Aufwertung öffentliche Grünfläche Bingener Straße, Triebstraße“ verrechnet.

Das Bauvorhaben ist im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2026 – 2030 nicht enthalten.
Bis einschließlich 2025 wurden für vorlaufende Planungsleistungen bei dieser Finanzposition 215.000 Euro durch Mittelbereitstellungen aus der Finanzposition 6150.940.9000.3 finanziert.

Mit Vorliegen der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern wird die ratenweise Übertragung der Mittel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Baureferat im Rahmen des Nachtragshaushalts von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8700.4 bei der Stadtkämmerei beantragt. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bau-Raten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarf.

Die aktuellen Unterhaltskosten für die Anlage belaufen sich auf rund 45.000 € pro Jahr. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze muss das Gesamtbudget für den Unterhalt unter Berücksichtigung des heutigen Preisstandes um 90.000 € (Grünanlagen: 25.000 €; Spielplätze 55.000 €; Trinkbrunnen: 10.000 €) jährlich erhöht werden.