Bedarfsprogramm (Planungskonzept)	**Seite 1**

Projektname:	**Neubau öffentliche Grünfläche Kirschgelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146**
Stadtbezirk:	**23 Allach - Untermenzing**

Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	**Maßnahmeart:** Neubau öffentliche Grünfläche
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juni 2026 / G1 / 233 - 760350	**Projektkosten (nachrichtlich):** 5.660.000 Euro

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) Bebauungsplan
2) Gesamtplan
3) Bereich Nord
4) Bereich Mitte
5) Bereich Süd

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 einen Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Bereich Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Allacher Straße (nördlich) zugestimmt.

Die Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für das Kirschgelände erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01436). Der Entwurf des ersten Preisträgers (Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht mit Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten Stadtplaner) wird als Grundlage für das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 2146 dienen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich des Kirschgeländes wurde am 20.12.2023 von der Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11516) und somit die planungsrechtlichen Grundlagen für das Kirschgelände geschaffen.

Für das Areal des Kirschgeländes hat die Vollversammlung des Stadtrates am 20.12.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich) gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11556).

Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 10.06.2024 in Kraft.

2. Bedarf

Der Bedarf für den Neubau der öffentlichen Grünfläche Kirschgelände leitet sich aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ab.
Auf dem insgesamt rund 12 Hektar großen Areal sind zirka 1.500 Wohneinheiten geplant, wovon etwa 380 Einheiten gefördert werden. Zudem entstehen eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle und Freisportflächen sowie vier Kindertagesstätten. Ein zentraler, öffentlich nutzbarer Quartiersplatz, mit angrenzenden Geschäften, Gastronomie und Nachbarschaftstreff, soll mit Bäumen überstellt werden und mit hoher Aufenthaltsqualität das Quartier beleben. Dieser Platz sowie weitere Flächen bleiben im Eigentum der Erschließungsträgerin und sind mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Landeshauptstadt München belegt.

Am 23. Februar 2023 wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt unter anderem, dass die Erschließungsträgerin die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche vollständig übernimmt und diese nach Fertigstellung an die Stadt übergibt.

Zur konkreten Umsetzung der Maßnahmen schlossen die Landeshauptstadt München und die ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG am 7. und 14. Dezember 2023 einen Erschließungsvertrag bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche. Die Projektkosten zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche Kirschgelände werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzte zentrale öffentliche Grünfläche umfasst rund 24.000 m² und besteht aus den drei Abschnitten Nord, Mitte und Süd.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans soll die Grünfläche parkartig gestaltet, mit Rasen- und Wiesenflächen sowie standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und mit Spielplätzen, Sport- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen ausgestattet werden.

3. Dringlichkeit

Abgestimmt auf die Bauabschnitte der neuen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 ist die Fertigstellung der Bereiche der öffentlichen Grünfläche seitens der Erschließerin in folgenden drei Bauabschnitten geplant:
Der Bereich Grünfläche Nord soll im Jahr 2028 realisiert werden,
die Bereiche Mitte (Ostteil) und Süd im Jahr 2029 und
der Bereich Mitte (Westteil) im Jahr 2030.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept ist im Beschlussvortrag unter Punkt 2.2 ausführlich dargestellt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich) vorhanden.
Der Bebauungsplan trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 10. Juni 2024 in Kraft.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das sogenannte „Kirschgelände“ ist ein rund 12 Hektar großes ehemaliges Gewerbe- und Mischgebiet in München. Es liegt an der Elly-Staegmeyr-Straße, westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt, zwischen den S-Bahn-Stationen Allach und Untermenzing. Der Name leitet sich von einem historischen Holzdampfsägewerk der Firma Theodor Kirsch & Söhne ab, das Ende des 19. Jahrhunderts gegründet wurde und bis in die 1950er Jahre in Betrieb war. Die künftige öffentliche Grünanlage umfasst eine Größe von 2,4 Hektar und gliedert sich in drei Teilbereiche: Nord, Mitte und Süd, die aktuell noch nicht auf dem Gelände abzulesen sind.

Das Konzept zur Altlasten- und Kampfmittelsanierung wurde auf Basis des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Erschließungsträgerin und dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Altlasten

Gemäß Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 müssen die Abtretungsflächen zum Zeitpunkt der Übergabe nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten sein, dass die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und zukünftige Nutzung der jeweiligen Fläche sowie der Schutz des Grundwassers und der Nutzer gewährleistet sind. Darüber hinaus besteht eine Verpflichtung zur Freimachung der Flächen von vorhandenen Bauwerken.

Kampfmittel

Gemäß Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 müssen die Abtretungsflächen zum Zeitpunkt der Übergabe nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sein, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wurde. Mit dem Kommunalreferat wurde kein abweichendes Räumziel vereinbart.

7. Bauablauf und Termine

Die voraussichtlichen Bautermine gliedern sich nach Angaben der Erschließungsträgerin ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & CO. KG in drei Bauabschnitte. Dabei soll der Bereich Grünfläche Nord im Jahr 2028 realisiert werden, die Bereiche Mitte (Ostteil) und Süd im Jahr 2029 und der Bereich Mitte (Westteil) im Jahr 2030.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Erschließungsträgerin ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & CO. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.
Die Projektkosten zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche Kirschgelände belaufen sich demnach nachrichtlich auf 5.660.000 Euro brutto. Sie werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.
Die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt, gemäß den geschlossenen Verträgen, im Auftrag und auf Rechnung der Erschließungsträgerin ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & CO. KG.

Nach Herstellung geht die öffentliche Grünfläche in das Eigentum und in den Unterhalt der Landeshauptstadt München über. Die Flächen, die im Bebauungsplan als Dienstbarkeitsflächen für die Landeshauptstadt München ausgewiesen sind, bleiben im Eigentum der Erschließungsträgerin und somit in deren Unterhalt. Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche von der Erschließungsträgerin ALLPG Immobiliengesellschaft mbH & CO. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die zukünftigen Folgekosten für den Unterhalt belaufen sich unter Berücksichtigung des heutigen Preisstandes auf ca. 175.000 € (Grünanlagen: 70.000 €; Spielplätze: 95.000 €; Trinkwasserbrunnen: 10.000 €) jährlich. Sie werden aus dem nach Gesamtfertigstellung dann vorhandenen Unterhaltsbudget des Gartenbaus finanziert.