

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünflächen (Bauteil 3) - Gewerbegebiet Freiham Süd		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: 1. Teilprojekt: Neubau Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 18.03.2014 / G 13 / 233 - 60300	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.890.000 €	
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf und Dringlichkeit 3. Planungskonzepte 4. Rechtliche Bauvoraussetzungen 5. Gegebenheiten der Grundstücke 6. Bauablauf und Termine 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<u>Anlagen</u>		
A) Pläne siehe Anlagen 1 - 5 Beschlussteil		
B) Projektdaten		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

13.07.2005: Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06515).
Der Bebauungsplan ist mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 05.10.2005 in Kraft getreten.

08.04.2008: Projektauftrag im Bauausschuss für Bauteil 1: Öffentliche Grünfläche Kiefernhein - Gewerbegebiet Freiham Süd (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11607)

03.02.2010: Grundsatzbeschluss Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung Siedlungsschwerpunkt Freiham Städtebauliche Einbindung und Qualität der Vorhaltefläche für eine Trambahntrasse. Hierin wird beschlossen, dass die bisher in Freiham-Süd ausgewiesene Vorhaltefläche für eine Trambahntrasse im öffentlichen Grünzug derzeit nicht benötigt wird (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03611).

06.07.2010: Beschluss Freiham Öffentliche Flächen südlich der S-Bahn im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied. Der Bauausschuss beauftragt das Baureferat mit der Durchführung eines Planungsworkshops zur Gestaltung von öffentlichen Platz- und Grünflächen südlich des geplanten S-Bahnhaltes Freiham (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04405).

19.02.2013: Projektauftrag im Bauausschuss für Bauteil 2: Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen rund um das ehemalige Gut Freiham sowie die nördlich und östlich der Siedlungsstrukturen gelegenen Ausgleichsflächen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10719)

12.03.2013: Bekanntgabe des Workshopergebnisses Gestaltung öffentlicher Flächen südlich des S-Bahnhaltes München-Freiham im Bauausschuss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11194)

2. Bedarf und Dringlichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a sind Grün- und Ausgleichsflächen im Gesamtumfang von ca. 39 ha herzustellen. Davon sind ca. 8,5 ha öffentliche Grünflächen, die übrigen ca. 30,5 ha dienen als Ausgleichsflächen für die Bebauung.

Die Grün- und Ausgleichsflächen sollen abschnittsweise mit der fortschreitenden Entwicklung des Gewerbegebietes hergestellt werden. Die erste Teilmaßnahme - Öffentliche Grünfläche Kiefernhein - wurde 2010 abgeschlossen.

Für die zweite Teilmaßnahme, die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen im Bereich Freiham-Süd wurde am 19.02.2013 der Projektauftrag erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10719).

Beim vorliegenden Projektauftrag für die öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet Freiham Süd handelt es sich um die dritte Teilmaßnahme, deren Umsetzung in Anbetracht der fortschreitenden Entwicklung und der im Herbst 2013 erfolgten Eröffnung des S-Bahnhaltes Freiham vordringlich ist.

Zwischen der Clarita-Bernhard-Straße im Süden und dem S-Bahnhalte sind die angrenzenden Kerngebietsflächen mit Ausnahme des MK 3 und MK 5 bereits fertiggestellt bzw. befinden sich in Bau. Für die bereits bestehende Wohnbebauung auf den Kerngebietsflächen MK 6 und MK 7 soll möglichst zeitnah die Herstellung des Wohnumfeldes ermöglicht werden.

Der Grünzug von der S-Bahn-Station im Norden bis zur öffentlichen Grünfläche Kiefernhein im Süden soll zeitnah hergestellt werden, da er wesentliche Funktionen für das neue Stadtquartier erfüllt.

Des Weiteren besteht dringender Bedarf für die Ost-West-verlaufende Wegeverbindung im Gräserband und im Vogelkirschband, da sie wesentlich für die Anbindung an das Gut Freiham ist.

3. Planungskonzepte

Die öffentlichen Grünflächen der dritten Teilmaßnahme gliedern sich in mehrere, räumlich teilweise voneinander getrennte Flächen auf (siehe Anlage 1, Übersichtslageplan)

Grünflächen ehemalige Trambahn-Vorhaltetrasse (siehe Anlagen 2, 3 und 4)

Das 24 m breite, ca. 300 m lange Nord-Süd-gerichtete Grünband soll so gestaltet werden, dass es einerseits die Erschließung des S-Bahn-Haltes und der Unterführung ermöglicht und andererseits als nutzbares Umfeld für die bereits bestehenden Wohngebäude und zukünftige Baugebiete in Freiham Süd dient.

Die ehemalige Trambahn-Vorhaltetrasse gliedert sich in zwei Teilabschnitte. Beim nördlichen Abschnitt zwischen Clarita-Bernhard-Straße und dem geplanten Unterführungsbauwerk unter der neuen S-Bahn-Station handelt es sich um eine ca. 140 m lange nach unten zur 7 m tiefer gelegenen Unterführung sanft abfallende Fuß- und Radwegeverbindung, die damit die Unterführung auch barrierefrei erschließt. Auf Niveau der Clarita-Bernhard-Straße führt eine weitere Wegeverbindung entlang der Wohngebäude MK 7 und des Ärztehauses MK 4 zum Platz an der Hans-Stützel-Straße. Dazwischen ergeben sich gekippte Rasenflächen mit Einzelbäumen und einer größeren Sitzstufenanlage direkt vor dem MK 4. Beide Wege werden in Asphalt ausgeführt und beleuchtet.

Nach Süden zwischen der Clarita-Bernhard-Straße und dem Kiefernhein kehrt sich das Prinzip der nach unten gekippten Rasenflächen von der Nordseite um und es bilden sich hier ansteigende Rasenflächen, die sich am Hochpunkt zu einer Bastion formen. Auch im südlichen Abschnitt der Grünfläche gibt es zwei asphaltierte Fuß- und Radwegeverbindungen, wovon jedoch nur eine beleuchtet wird. Westlich der Bastion ist ein Spielbereich mit einer Vogelnestschaukel, einer Kletterkombination, einer Spielkombination wie auch einer Rutsche vorgesehen. Die Ausstattung des Spielbereiches richtet sich vor allem an Schulkinder, ist jedoch mit einer Sandspielfläche und Bereichen mit Findlingen auch für Kleinkinder interessant.

Im Kreuzungsbereich zum Gräserband formt sich ein Aufenthaltsbereich mit extensiven Stauden und Sitzmöglichkeiten.

Grünflächen am S-Bahn-Halt (siehe Anlage 3)

Die Freiflächen am S-Bahn-Halt mit einer Gesamtfläche von ca. 2.250 m² gliedern sich in zwei fast gleichgroße Teilflächen, welche sich jeweils südwestlich und südöstlich der S-Bahn-Haltestelle Freiham befinden. Es ist vorgesehen, zum momentanen Zeitpunkt reine Vegetationsflächen ohne Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion als Provisorium anzulegen.

Die Begrünung der Böschungen soll gemäß Vorgabe des Bebauungsplanes mit mageren Rasenflächen erfolgen. Weitere Planungen und Pflanzungen von Bäumen können jedoch erst erfolgen, wenn die Planungen für die angrenzenden Baugebiete MK 3 und MK 5 vorliegen. Möglicherweise sind Erschließungsfunktionen in Richtung Bahnsteig erforderlich; somit kann bei einer provisorischen, extensiven Begrünung auf zukünftige Erfordernisse eingegangen werden.

Gräserband (siehe Anlage 2)

Das sogenannte Gräserband liegt nördlich des Kiefernhamns zwischen Centa-Hafenbrädl-Straße und Clarita-Bernhard-Straße. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.500 m² und erstreckt sich mit einer Breite von ca. 30 m auf einer Länge von ca. 500 m in ost-westlicher Richtung. Das Gräserband wird im Ostteil durch die zweispurige Anton-Böck-Straße und im Westteil durch die vierspurige Hans-Steinkohl-Straße unterbrochen. Für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer stellt das Gräserband die Hauptverbindung vom östlich gelegenen Siedlungsgebiet Neuaubing zum Gut Freiham dar, da in dessen Verlauf die vierspurige Hans-Steinkohl-Straße durch eine Fuß-/Radwegeunterführung gequert wird.

Die Gestaltung dieses Teilbereiches erfolgt gemäß Bebauungsplan als magerer Standort mit Gräserbändern und Splitt-Schotter-Flächen. Diese Vorgabe wird aufgegriffen und in Form von frei geschwungenen diagonal verlaufenden Bändern aus Magerrasen, Schotterflächen und Pflanzungen mit hohen Ziergräsern umgesetzt. Die Vegetationsflächen sind locker mit Bäumen überstellt.

Die Erschließung besteht aus zwei Wegeachsen, von denen eine durch die Unterführung unter der Hans-Steinkohl-Straße führt und die andere höhengleich an die Gehbahnen der Straße anschließt. Die Wegeflächen werden in Asphaltbauweise ausgeführt. Drei kleine Sitzplätze bieten Aufenthaltsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder die Beschäftigten der angrenzenden Betriebe während der Pausenzeiten.

Vogelkirschband (siehe Anlage 5)

Das sogenannte Vogelkirschband liegt im südlichen Teil des Gewerbegebietes auf Höhe des Verkehrskreisels. Es schafft eine Anbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer vom Dietmar-Keese-Bogen zu den westlich gelegenen Ausgleichsflächen und im weiteren Verlauf zur Freihamer Allee. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m² und erstreckt sich mit einer Breite von ca. 20 m in ost-westlicher Richtung.

Dieser Teilbereich wird geprägt durch den zentralen Fuß- und Radweg, welcher beidseitig von einer in einem freien Rhythmus angeordneten Baum- und Strauchpflanzung begleitet wird. Wegebegleitende Bänke und zwei kleine Sitzplätze bieten Aufenthaltsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder die Beschäftigten der angrenzenden Betriebe.

Grünflächen am Halbanschluss (siehe Anlage 5)

Die öffentlichen Grünflächen entlang der südlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet gliedern sich in zwei Teilflächen beidseitig der Straße, wobei die westliche eine Gesamtfläche von ca. 650 m² und die östliche eine Gesamtfläche von ca. 2.100 m² aufweist.

Getrennt werden die beiden Teilflächen durch den Halbanschluss, welcher das Gewerbegebiet an die Autobahn A 96 anschließt. Nördlich werden die Grünflächen durch einen Kreisverkehr begrenzt. Im Süden schließen wiesen- bzw. waldartige Ausgleichsflächen an. Die öffentlichen Grünflächen mit den straßenbegleitenden Baumreihen dienen der Gestaltung des Zufahrtsbereiches bis zum Verkehrskreisel und besitzen keine Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion. Gemäß Bebauungsplan ist für die Bepflanzung die Verwendung von Platanen vorgegeben.

Die Flächen selbst werden als Blumenwiese auf magerem Substrat hergestellt.

4. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt mit Ausnahme der früheren Trambahn-Vorhaltetrasse die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a. Es sind daher hier keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich.

Für die Flächen der Trambahn-Vorhaltetrasse wurde mit dem Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2010 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03611) das Baureferat mit der Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für die Gestaltung der öffentlichen Flächen südlich des S-Bahn-Haltes beauftragt. Das Ergebnis des 2012 durchgeführten Verfahrens liegt dem nun vorliegenden Entwurf zugrunde. Hierbei wurde ein Kinderspielplatz vorgesehen, der eine Baugenehmigung erforderlich macht.

5. Gegebenheiten der Grundstücke

Es handelt sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die sich in städtischem Besitz befinden. Die Geländetopographie ist eben. Gemäß Altlastenkataster des Referats für Gesundheit und Umwelt besteht auf den Flächen kein Altlastenverdacht. Durch die Baumaßnahme der S-Bahn-Haltestelle wurden im direkten Anschluss Richtung Süden bereits der Oberboden abgetragen und teilweise Kiesböschungen hergestellt.

6. Bauablauf und Termine

Die Planung und der Bau der öffentlichen Grünflächen sollten zeitnah zur Fertigstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Quartiere sowie der neuen S-Bahn-Haltestelle erfolgen, um die Grün- und Spielflächen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten der umgebenden Betriebe herzustellen.

Das Baureferat beabsichtigt, mit dem Bau der Grün- und Spielflächen in 2015 zu beginnen und diese voraussichtlich auch in 2015 fertigzustellen.

Voraussetzung für den Bau des nördlichen Teilabschnittes der Grünfläche auf der ehemaligen Trambahn-Vorhaltetrasse ist die Fertigstellung der Stützmauern im Bereich der Platzfläche auf Höhe der S-Bahn-Unterführung.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Danach ergibt sich für das Projekt eine Kostenobergrenze von 2.890.000 €.

In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 430.000 €) enthalten.

Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 5 entnommen werden.

Dies entspricht bei einer Größe von ca. 31.000 m² einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von ca. 75 €, der einem mittleren Ausbaustandard entspricht.

Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt.

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 7 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von 60.000 € pro Jahr für die allgemeinen Unterhaltskosten ermittelt.