

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		<b>Anlage A)</b>
<b>Projektname:</b> Soziale Stadt Projekt im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlagen Scharfreiterplatz und Hohenschwangauplatz		
<b>Stadtbezirk:</b> 17 Obergiesing - Fasangarten		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G1	<b>Maßnahmeart:</b> Umbau, Sanierung	
<b>Datum/ Organisationseinheit/Tel.</b> 09.02.2016 / G1 / 233 - 60350	<b>Projektkosten:</b> (Kostenschätzung) 2.270.000 Euro	
<b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b>		
1. Bisherige Befassung des Stadtrates		2
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)		2
3. Dringlichkeit		4
4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)		4
4.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens		4
4.2 Planungskonzept		6
4.3 Optionale Projektbestandteile		11
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen		12
6. Gegebenheiten des Grundstücks		12
7. Bauablauf und Termine		12
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen		13

## **1. Bisherige Befassung des Stadtrates**

Mit Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.07.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06411) und 06.10.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06966) wurde das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt.

Als Sanierungsziele für das öffentliche Grün sind im Stadtratsbeschluss vom 06.07.2005 u.a. benannt:

- Ergänzung / Aufwertung / Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung Aufenthaltsqualität, Nutzungsangebote für alle Altersgruppen
- Verbesserung Fuß- und Radwegenetz

Im thematisch-räumlichen Schwerpunkt „Grünes Netz & Verantwortung“ ist die „Aufwertung Grün- / Freiflächen, Spiel- / Sportplätze und Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene“ u.a. am Scharfreiter- / Hohenschwangauplatz als wichtiges Sanierungsziel aufgeführt.

Im Integrierten Handlungskonzept für das Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße, das im zweijährigen Turnus fortgeschrieben wird, wird das Projekt konkret beschrieben. Es wurde damit dem Stadtrat mit den Beschlüssen zum jeweiligen Stand der Umsetzung des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ zur Kenntnis gebracht. (Vollversammlung des Stadtrates am 28.10.2009, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03010; Vollversammlung des Stadtrates am 25.01.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08186, Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12683).

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.01.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01588) erteilte der Stadtrat die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und den Vorplanungsauftrag für die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlagen Scharfreiterplatz und Hohenschwangauplatz.

## **2. Bedarf**

Im Integrierten Handlungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße (Stand 2013) sind das Projekt und die Sanierungsziele folgendermaßen beschrieben:

„Die schmalen Grünanlagen sind für den Süden von Giesing als einzige öffentliche Grünflächen von großer Bedeutung. Die Nutzungsangebote sind derzeit jedoch auf einige Bankplätze und einen kleinen Spielplatz beschränkt. Die Wiesenflächen sind aufgrund der dichten randlichen Gebüsche kaum nutzbar. Der alte Baumbestand bietet jedoch Potential, um mit verhältnismäßig geringem Aufwand wertvolle Freiräume für die Bevölkerung zu schaffen.

Der örtliche Bedarf wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen der Sozialen Stadt ermittelt und konkretisiert: durch Spiellandschaft Stadt e.V. im Rahmen des Aktionsmobils und durch das Baureferat in Beteiligungsaktionen im Kindergarten Heilige Engel an der Simsseestraße sowie im Rahmen der Fotoausstellung im Pavillon Pöllatstraße.

Aufgrund der Kürzungen der Städtebauförderungsmittel verzögerte sich der Projektstart. In 2013 können nun jedoch vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und eine Bedarfs- und Konzeptgenehmigung vorbereitet werden.“

Als Sanierungsziele wurden genannt:

- Verbesserung des Freiraumangebotes
- Förderung der nachbarschaftlichen Begegnung und Kommunikation
- Förderung der Beteiligungskultur

Die Aufwertung der Grünanlagen Scharfreiterplatz und Hohenschwangauplatz ist Teil der Gesamtkonzeption zur Verbesserung der Grünflächenversorgung in Obergiesing. Sie steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit entsprechenden Maßnahmen in den Grünanlagen „An der Weißenseestraße“ und „Am Katzenbuckel“, die ebenfalls vom Baureferat in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, sowie mit der geplanten Umgestaltung des Neuschwansteinplatzes durch die GEWOFAG.

Ergänzend soll die Verknüpfung der Giesinger Grünanlagen sowie der Wohngebiete und Geschäfte beiderseits des Mittleren Rings und die Anbindung der südlichen Wohngebiete an die nördlich gelegenen Schulen, Kindertagesstätten und sozialen Einrichtungen durch einen barrierefreien Ausbau und die Aufwertung der Fußgängerunterführung an der Chiemgaustraße deutlich verbessert werden.

Der Stadtrat hatte mit Beschluss des Bauausschusses vom 06.07.2010 „Barrierefreier Ausbau von Fußgängerunterführungen und -brücken sowie gestalterische Aufwertung von Unterführungsbauwerken“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01925) das Baureferat beauftragt, erste Maßnahmenswerpunkte zu untersuchen. Einer dieser Schwerpunkte ist die Unterführung an der Chiemgaustraße zwischen Neuschwansteinplatz und Scharfreiterplatz. Gemäß Stadtratsauftrag sollen der barrierefreie Ausbau und die Aufwertung dieser Unterführung, sofern technisch machbar und mit vertretbarem Aufwand zu realisieren, als Projekt vorbereitet werden, wenn die geplanten intergenerativen Gemeinbedarfseinrichtungen am Neuschwansteinplatz realisiert werden. Dies ist inzwischen durch die GEWOFAG und das Sozialreferat sichergestellt.

Somit hat das Baureferat (Ingenieurbau) eine Machbarkeitsuntersuchung für die Aufwertung und den barrierefreien Ausbau der Unterführung durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine praktikable Lösung gefunden, auf der Nordseite der Chiemgaustraße aus der Unterführung heraus eine barrierefreie Rampe zum Neuschwansteinplatz hinauf zu führen. Auf der Südseite kann die Barrierefreiheit über einen neu zu erstellenden Grünanlagenweg hergestellt werden.

Das Baureferat wird daher das Projekt der Hauptabteilung Gartenbau für die öffentlichen Grünanlagen Scharfreiterplatz und Hohenschwangauplatz und das Projekt der Hauptabteilung Ingenieurbau für Aufwertung und barrierefreien Ausbau der Fußgängerunterführung an der Chiemgaustraße in enger gegenseitiger Abstimmung parallel weiter entwickeln.

Im Zusammenhang mit der Unterführung ist vom Baureferat (Ingenieurbau) zudem die Errichtung einer transparenten Schutzwand am südlichen Gehweg der Chiemgaustraße vorgesehen. Sie bietet einerseits Lärmschutz für die Grünanlage und soll andererseits das Hinunterwerfen von Gegenständen auf den Rampenweg verhindern, wodurch es in der Vergangenheit mehrfach zur Gefährdung von Passanten und zur Verschmutzung der Grünanlage kam.

### **3. Dringlichkeit**

Die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage ist ein wichtiges Sanierungsziel im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“. Es wird daher angestrebt, das Projekt noch innerhalb des Förderzeitraumes durchzuführen und hierfür Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Der Mittelbedarf wurde bei der Regierung von Oberbayern für die Jahre 2016 und 2017 angemeldet

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Im Rahmen von Aktionstagen am Spielplatz auf dem Hohenschwangauplatz hatte der Spiellandschaft Stadt e.V. bereits in den Jahren 2006 - 2008 Anregungen aus der Bevölkerung zur Aufwertung der örtlichen Grünanlagen und insbesondere des Spielplatzes gesammelt.

Im Sommer 2009 fand, finanziert über den Verfügungsfond der Sozialen Stadt Giesing, ein Fotoprojekt im Bereich der Grünflächen statt, im Rahmen dessen das Quartiersmanagement weitere Meinungen bei den Bürgerinnen und Bürgern erfragte. Das Ergebnis des Fotoprojektes wurde im sogenannten „Pöllatpavillon“ am Neuschwansteinplatz unter dem Titel „Perspektivenwechsel am Scharfreiter- und Hohenschwangauplatz“ vom 18. - 28.03.2010 ausgestellt.

In diesem Zusammenhang führte das Baureferat eine weitere Bürgerbefragung durch, die auch gemeinsame Stadtteilspaziergänge durch die Grünanlagen umfasste. Ergänzend fand eine Kinderbefragung mit drei Gruppen des Kindergartens Hl. Engel in der Simseestraße 126 statt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsaktionen dienten als Grundlage für die Ausarbeitung des Bedarfsprogramms. Die wichtigsten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der befragten Kinder sind nachfolgend aufgelistet:

#### **Spielplatz**

- Einzäunung des Spielbereiches, einschließlich Spielwiese, zum Schutz der Kinder und zur Vermeidung von Fehlnutzungen und der Verschmutzung durch Hunde
- Verbesserung der Nutzbarkeit des Spielplatzbereiches auch für jüngere (Geschwister)Kinder
- Aufstellung von Brotzeittischen und mehr Bänken
- Erweiterung des Spielangebotes  
Hierzu äußerten die Kinder z.B. folgende Wünsche:  
Haus mit Rutsche, Spielhaus, Baumhaus, Indianerzelt, Lokomotive, verschieden hohe Rutschen und Schaukeln, Wasserspielplatz, großes Klettergerüst mit Aussicht

#### **Gesamtanlage:**

- Attraktive Gestaltung der Grünanlagen zur Aufwertung der Wohnsiedlung und Verbesserung des Umfeldes der benachbarten Geschäfte und Gastronomien
- Gestaltung des Scharfreiterplatzes als „offener, parkartiger, grüner Platz“ zur besseren Nutzbarkeit und Erhöhung der sozialen Kontrolle

- Verbesserung und Ergänzung der Nutzungsangebote in den Grünanlagen als Erholungs- und Aufenthaltsräume
- Neugestaltung des Platzes an der Unterführung südlich der Chiemgaustraße und Ausstattung, z.B. mit Bodenschach, Brunnen, Bänken u.a.
- effektivere Reinigung, auch der Gebüsche, Aufstellung von mehr Abfalleimern
- regelmäßige, gründliche Säuberung des Umfeldes der Wertstoffcontainer, Verlegung aus dem zentralen Kreuzungsbereich an weniger störende Stelle
- Freihaltung bestimmter Nutzungsbereiche von Hunden, z.B. um neben dem Spielplatz auch Wiesenflächen ungehindert betreten und nutzen zu können
- Schaffung spezieller Aufenthaltsplätze für Jugendliche abseits des Spielplatzes
- Umgestaltung der Flächen zu hellen, offenen Grünanlagen mit blühenden Pflanzen
- Erneuerung und Ergänzung der Sitzbänke
- Gestaltung von Treffpunkten und ruhigen Rückzugsorten
- Verknüpfung von Biergarten und Grünanlage an der Stadelheimer Straße
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten an den Straßen im Zugangsbereich zum Spielplatz am Hohenschwangauplatz
- Schaffung attraktiver Spazier- und Verbindungswege durch die Grünanlagen, die auch im Winter und bei schlechtem Wetter begehbar sind
- Sicherung ausreichend großer Flächen für Bewegungsspiele (Wiesen und befestigte Flächen)

#### Unterführung:

- attraktive Gestaltung der Unterführung, um die Nutzungsfrequenz zu erhöhen und damit auch die soziale Kontrolle und das subjektive Sicherheitsgefühl
- Barrierefreie Erschließung der Unterführung, auch um sie mit Kinderwägen und Fahrrädern leichter passieren zu können
- Verhinderung von Müllablagerungen und Herabwerfen von Abfall vom Gehweg an der Chiemgaustraße aus

In der Lenkungsgruppe Stadtsanierung wurde das Bedarfsprogramm am 29.04.2014 vorgestellt und diskutiert.

Eine Vorabstimmung des Projektes mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber erfolgte am 15.05.2014.

Eine Abstimmung mit der örtlichen Koordinierungsgruppe Giesing fand am 21.05. 2014 statt. Dabei wurden nochmals folgende Aspekte betont:

- Bei der Gestaltung des langen, barrierefreien Rampenweges sollte darauf geachtet werden, dass kein „Angstraum“ entsteht, indem Ein- und Ausblicke und ein ausreichender Überblick über den Wegeverlauf sowie verschiedene Ausweichmöglichkeiten (Wegeabzweige) sichergestellt werden.
- Das vorhandene Wegesystem sollte ergänzt und die Wegeführung so gewählt sein, dass Trampelpfade vermieden werden.
- Die Übergänge zwischen den einzelnen Grünflächen sollten barrierefrei gestaltet und im Übergangsbereich frei von parkenden Autos sein.
- Wichtig ist ein eigener Ort für Jugendliche, evtl. mit Wetterdach oder berankter Pergola und spezifischen Nutzungsangeboten.

- Es wird ausdrücklich für einen barrierefreien Ausbau der Unterführung an der Chiemgaustraße gestimmt, mit dem Ziel, die Siedlungsbereiche im Norden und Süden besser miteinander zu verbinden und die geplanten sozialen Einrichtungen am Neuschwansteinplatz optimal zu erschließen.
- Die Möglichkeiten für die Errichtung einer Wand oberhalb der Unterführung im Süden der Chiemgaustraße sollten geprüft werden, als wirksamer Schutz gegen das Herabwerfen von Gegenständen auf den Rampenweg und zur Reduzierung der Lärmauswirkung des Mittleren Rings auf die Grünanlage.

Der Vorentwurf für die Umgestaltung der Grünanlagen wurde am 27. April 2015 mit Vertreterinnen und Vertretern der Betreuungseinrichtungen rund um die Traunsteiner Straße, am 1. Juni 2015 in einer gemeinsamen Sitzung der Unterausschüsse „Soziales“ und „Bauen, Wohnen, Verkehr“ des Bezirksausschusses 17 Obergiesing - Fasangarten und am 1. Juli 2015 in der Koordinierungsgruppe Giesing vorgestellt und diskutiert. Die Anregungen aus diesen Gesprächen wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

## 4.2 Planungskonzept

Die im Bedarfsprogramm zur Genehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01588) unter Punkt 4.2 genannten Planungsziele (*kursiv*) wurden im Rahmen der Vorplanung konkretisiert und umgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 4.2.1 Gesamtgestaltung

- *Einheitliche Gestaltung und klare Strukturierung der Grünanlagen*  
*Ein durchgängiges Gestaltungskonzept mit wiederkehrenden Materialien, Formen und Elementen soll den schmalen, langen und in mehrere Teilflächen untergliederten Grünanlagen ein einheitliches, charakteristisches Erscheinungsbild geben und sie in klar abgegrenzte Nutzungsbereiche gliedern.*

Die einheitliche Gestaltungssprache zeigt sich in:

- klarer geometrischer Formgebung
- durchgängiger Wegeführung
- einheitlicher Farbgebung und Materialwahl:
- Parkbänke, Holzdecks und Holzlattung auf Sitzmauern mit naturfarbenen Banklatten
- Treppen, Sitzstufen und Mauerscheiben aus hellen Fertigbetonteilen
- Spielgeräte aus unbehandelten Naturhölzern
- Wegebeläge (Asphalt, Betonplatten, wassergebundene Deckschichten) in hellen Grautönen
- durchgängiges Pflanzkonzept
- Blütenbäume an Wegen und Plätzen
- Fruchtgehölze am Ostrand des Scharfreiterplatzes
- markante Parkbäume auf Rasenflächen
- Freihaltung eines Sichthorizontes zwischen 0,80 und 1,80 m von dichtem Bewuchs durch Auslichtung und Aufastung des dichtwüchsigen und nahezu durchgängigen, hohen Strauchbestandes. Neue niedrige Unterpflanzung, Aufastung der Bäume und der erhaltenswerten Großsträucher.
- regelmäßigem Wechsel zwischen sonnigen, halbschattigen und schattigen Parkflächen

#### 4.2.2 Erschließung

- *Erneuerung und Ergänzung des Wegenetzes*
- *Schaffung eines barrierefreien Zuganges zur Fußgängerunterführung an der Chiemgaustraße*
- *Verbesserung der Wegeverbindungen zu den umliegenden Geschäften und Gastronomiebetrieben*

Am Scharfreiterplatz wird künftig ein flach geneigter, befestigter Grünanlagenweg mit 3 % Gefälle von der Fußgängerunterführung bis zum Querweg hinaufführen, der eine stark frequentierte Verbindung über die Oberaudorfer Straße zur Schwannseestraße darstellt. Entlang des Rampenweges wird das Gelände terrassiert und durch Sitzmauern abgefangen. Diese gruppieren sich zu attraktiven Treffpunkten und Aufenthaltsplätzen.

Ergänzend zum 110 m langen barrierefreien Rampenweg bieten an verschiedenen Stellen Treppenläufe direkte Verbindungen zum Gehweg an der Chiemgaustraße, zum Grünanlagenweg entlang der östlichen Häuserfassaden sowie zu den Geschäften in Hausnummer 8 und 10 am Scharfreiterplatz. Dort wird der straßenbegleitende Gehweg zu einem kleinen, baumüberstandenen Sitzplatz aufgeweitet, der zum Ausruhen und Brotzeitmachen einlädt.

Um die Länge des Rampenweges optisch zu gliedern, wird er in Breite und Ausrichtung variieren, dennoch aber in ganzer Länge einsehbar bleiben, so dass die soziale Kontrolle gewährleistet ist und kein „Angstraum“ entsteht. Nach Süden wird der befestigte und beleuchtete Weg bis zum Gehweg entlang der Straße am Scharfreiterplatz weitergeführt, so dass dieser in das Gestaltungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzept der Grünanlage mit einbezogen wird.

An Wegekreuzungen und -abzweigungen entstehen entlang des Grünanlagenweges verschiedene Bankplätze als Treffpunkte und Aufenthaltsorte. So entsteht nicht nur ein Durchgangsweg, sondern gleichermaßen ein vielfältig belebter öffentlicher Raum. Der gesamte Wegeverlauf und die Sitzplätze sollen von kleinkronigen Blütenbäumen, zum Beispiel Zierkirschen, locker überstellt sein.

Auch im südlichen Bereich des Scharfreiterplatzes wird ein neuer, befestigter Haupterschließungsweg durch die Grünanlage geschaffen, der diese gliedert und verschiedene Aufenthaltsplätze erschließt und miteinander verbindet.

Am Hohenschwangauplatz ist keine zusätzliche Durchwegung der schmalen Grünflächen vorgesehen. Vielmehr kann hier die Erschließung über die vorhandenen Gehwege entlang der wenig befahrenen Straße erfolgen, an die neue Aufenthaltsplätze angegliedert werden.

- *Verbesserung der Erreichbarkeit der Grünanlagen durch Sicherstellung barrierefreier, ungehinderter Querungsmöglichkeiten an den Straßen auf Höhe der Parkeingänge*

An den Straßenkreuzungen bestehen bereits Bordsteinabsenkungen. Ergänzt werden diese durch zusätzliche Absenkungen im Übergangsbereich der Grünanlagenwege an der Scharfreiterstraße sowie am Scharfreiterplatz auf Höhe der Zugänge zum Spielplatz. Hierdurch wird nicht nur die Querungsmöglichkeit der Straßen erleichtert, sondern es entsteht gleichzeitig ein punktuell Halteverbot im Bereich der abgesenkten Bordsteine, so dass die Straße dort besser überblickt und sicherer gequert werden kann.

#### 4.2.3 Wertstoffcontainer und Gasreglerstation

- *Versetzung der Wertstoffcontainer aus dem zentralen Kreuzungsbereich zur südlich gelegenen Trafostation und wirksame Eingrünung beider Einrichtungen*

Die Wertstoffcontainer werden aus dem zentralen Kreuzungsbereich herausgenommen und an die Gasreglerstation verlegt, so dass dort quasi eine „Ver- und Entsorgungsfläche“ entsteht, die als Einheit eingegrünt, unterhalten und gepflegt werden kann.

#### 4.2.4 Treffpunkte und Aufenthaltsplätze

- *Gestaltung attraktiver Treffpunkte und Aufenthaltsplätze in den Zugangsbereichen der Grünanlage*
- *Einrichtung zusätzlicher Bankplätze als Ruhezone und Rückzugsorte*

Am Kreuzungsbereich mit der Scharfreiterstraße soll ein zentraler Treffpunkt mit vielfältigen Aufenthaltsplätzen entstehen:

- Bequeme Bänke vor der Apotheke laden unter anderem ältere Menschen, die sich auch heute schon dort treffen, zum Verweilen ein.
- Daneben ist im lichten Schatten der Bäume ein größerer Aufenthaltsbereich mit Sitzmauern und Holzdeck vorgesehen, der sich auch als Treffpunkt für Jugendliche eignet.
- An der angrenzenden Rasenfläche wird das Gebüsch am Rand entfernt, so dass sich dort ein sonniger Platz zum Lagern und Spielen bietet.
- Südlich der Scharfreiterstraße wird es unter den alten Bäumen schattige Bankplätze geben, die von attraktiven Wildstaudenpflanzungen umgeben werden. Sie sind geräumig genug, dass sich dort auch kleinere Gruppen treffen und aufhalten können oder auch mehrere Rollstühle Platz finden.
- Weiter südlich schließen sich wieder sonnige Parkbereiche an, mit Bänken an den Rändern, die warme Sonnenplätze anbieten.

Der Platz an der Stadelheimer Straße im Süden des Scharfreiterplatzes wird von den Passanten, den Besuchern des gegenüberliegenden Friedhofs im Perlacher Forst und den Kunden der östlich angrenzenden Geschäfte regelmäßig genutzt. Er soll als Aufenthaltsort und Empfangsraum der Grünanlage einladender gestaltet werden. Bänke und ein weiteres Holzdeck werden Ruheplätze in Halbschatten, Schatten und Sonne bieten. Dazwischen verbleibt Raum zum Durchgang und für zwei Tischtennisplatten. Eine Öffnung des benachbarten, privaten Biergartens zur öffentlichen Grünanlage durch Entfernung des hohen Sichtschutzaunes wäre nach Abschluss der Umbaumaßnahmen denkbar.

Alle Aufenthaltsplätze in der Grünanlage sollen sich grundsätzlich für die Nutzung durch alle Alters- und Bevölkerungsgruppen eignen und stehen somit auch als Treffpunkte für Jugendliche zur Verfügung. Ein speziell ausgestatteter „Jugendplatz“ ist nicht vorgesehen, da sich erfahrungsgemäß die Treffpunkte immer wieder verlagern und vorgegebene Orte nicht dauerhaft angenommen werden. Zudem sollte Raum für verschiedene Gruppen gleichzeitig zur Verfügung stehen. Die gesamte Grünanlage wird daher multifunktional gestaltet, so dass eine altersunabhängige, flexible Nutzung der Freiflächen möglich ist, die auch einem jahres- und tageszeitlichen Nutzungswechsel gerecht wird.

- *Ergänzung barrierefreier Aufenthaltsbereiche mit Hochbeeten im Westteil des Hohenschwangauplatzes in Nähe der Behinderteneinrichtungen entlang der Traunsteiner Straße*

Über die an den Hohenschwangauplatz westlich anschließende Alzstraße sind die Grünanlagen für die Bewohner der Wohnheime und Betreuungseinrichtungen rund um die Traunsteiner Straße auf kurzem Weg erreichbar. Im Westen sollen daher von Wiesen umgebene und von Bäumen überstellte neue Aufenthaltsplätze mit bequemen Bänken entstehen. Die vorgeschlagenen Hochbeete sind nach durchgeführten Abstimmung mit den angrenzenden Behinderteneinrichtungen nicht mehr gewünscht und daher kein weiterer Projektbestandteil.

#### 4.2.5 Spielplatz

- *Erneuerung und Erweiterung des Spielplatzes am Hohenschwangauplatz als zentrale Spielanlage für das umliegende Siedlungsgebiet und ergänzende Freifläche für die anrainenden Kindertageseinrichtungen*
- *Einzäunung des Spielplatzes und der angrenzenden Spielwiese zum Schutz der Kinder und zur Vermeidung von Verunreinigungen des Spielbereiches durch Hunde*

Der Spielplatz an der Kreuzung von Scharfreiterplatz und Hohenschwangauplatz soll erweitert und als zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort für Familien grundlegend umgestaltet werden.

Die alte Stützmauer zur Straße am Hohenschwangauplatz wird durch eine neue ersetzt und entlang der Straße des Scharfreiterplatzes fortgeführt, so dass der Spielplatz gut geschützt ist und das Hinauslaufen der Kinder in den Straßenraum verhindert wird. Durch selbstschließende Tore wird der geschützte Spielplatzbereich erschlossen. Der vom Bezirksausschuss zusätzlich gewünschte Zugang direkt gegenüber dem Cafe Hohenschwangauplatz 35a ist aufgrund der topografischen Verhältnisse und des Baumbestandes nicht möglich. Der Eingangsbereich des Spielplatzes liegt jedoch nur zirka 20 Meter weiter östlich, wo im Kreuzungsbereich auch Bordsteinabsenkungen vorhanden sind.

Der Spielplatz gliedert sich in verschiedene Zonen, die Kindern unterschiedlicher Altersstufen attraktive Bewegungs- und Kletterspiele, aber auch Raum für ruhige Rollen- und Fantasiespiele bieten. Für Kleinkinder wird es einen separaten, ruhigen Sandspielbereich mit Spielhaus geben. Bank-Tisch-Kombinationen und zahlreiche Parkbänke bieten großzügige Aufenthaltsmöglichkeiten.

Bestehende Bäume werden erhalten und zusätzlich robuste, mehrstämmige Großsträucher und Bäume gepflanzt.

Ausgestattet wird der Spielplatz mit:

- einem Pyramidenturm mit Rutsche und verschiedenen Kletteraufstiegen in Kombination mit einer Schaukel,
- mit einer niedrigeren Kletter- und Balancierstrecke, die sich mit mehreren kleinen Plattformen auch gut für Rollenspiele eignet,
- mit einem ringförmigen Karussell, auf dem mehrere Kinder gleichzeitig Platz finden
- mit kleinen Trampolinen, auf denen mehrere Kinder gleichzeitig hüpfen können
- mit einer Vogelnestschaukel, die bei kleinen und großen Kindern gleichermaßen beliebt ist und auch von bewegungseingeschränkten Personen gut genutzt werden kann.

Zudem wird es eine großzügige befestigte Fläche geben, auf der sich kleine Kinder mit Laufrädern und anderen Fahrzeugen bewegen können, verschiedene Lauf- und Hüpfspiele möglich sind oder auch mehrere Rollstühle gleichzeitig Platz finden.

Gemäß dem immer wieder geäußerten Wunsch der Familien und umliegenden Kindertagesstätten wird der Spielplatz samt einem Teil der angrenzenden Wiese aus Sicherheitsgründen eingezäunt und so gleichzeitig vor Hunden und Verschmutzung geschützt. Der Vorgartenbereich der südlich angrenzenden Wohnhäuser wurde 2014 bereits eingezäunt. An diesen Zaun wird der Spielplatzzaun direkt angeschlossen. Künftig wird es somit südlich des Spielplatzes keinen Durchgangsweg mehr geben. Dieser war bevorzugt zum Hundeausführen genutzt worden, woraus sich über Jahre hinweg Nutzungsprobleme ergeben hatten. Für die Fußgänger steht alternativ der Gehweg entlang der nur wenig befahrenen Straße am Hohenschwangauplatz zur Verfügung. Hundeauslauf wird auf den westlich angrenzenden Wiesenflächen möglich bleiben.

#### 4.2.6 Neustrukturierung des Grünbestandes

- *Neustrukturierung der Übergangszonen zwischen den einzelnen Grünanlagenteilen und zu den angrenzenden Gehwegen mit dem Ziel, die Gesamtausdehnung des Stadtteilparks wieder erkennbar zu gestalten und den effektiv nutzbaren Flächenanteil erheblich zu vergrößern*

Die ausufernden randlichen Gehölzkulissen aus Sträuchern und Unterwuchs sollen unter Erhalt der Großbäume und der erhaltenswerten Großsträucher stark reduziert und ausgelichtet werden. Die verbleibende Randeingrünung wird soweit aufgeastet werden, dass Ein- und Ausblicke in beziehungsweise aus der Grünanlage überall möglich sind. Da dadurch mehr Licht in die Pflanzung hineinfällt, kann in der Krautschicht eine attraktive Wildstaudenpflanzung etabliert werden.

- *Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes*

Die vitalen Großbäume werden erhalten und in ihrem Bestand gesichert.

Um die Eingriffe in den Baumbestand möglichst schonend vorzunehmen, wurde ein Baumgutachter beauftragt, den Baumbestand hinsichtlich der Erhaltenswürdigkeit und Verkehrssicherheit zu untersuchen. Nach der Begutachtung wurde festgestellt, dass fünf Bäume wegen Bruchgefahr verkehrsfährdend sind oder weil sie bereits abgestorben waren, bereits im Vorfeld, unabhängig vom Bauprojekt, im Rahmen der Unterhaltspflege gefällt werden müssen. Daher wurden im Februar 2016 im Süden des Scharfreiterplatzes drei alte, hohe Pappeln gefällt, da die eingehende Untersuchung durch den externen Baumsachverständigen ergeben hatte, dass diese bereits starke Morschungen am Stammfuß aufwiesen und dadurch ihre Standfestigkeit beeinträchtigt war. An den Ecken der neuen Wiesenfläche und zur Eingrünung des neuen Containerstandortes werden ersatzweise vier neue Bäume 2. Ordnung und entlang des neuen Grünanlagenweges acht kleinkronige Fruchtbäume gepflanzt. Auch im Westen des Hohenschwangauplatzes stehen zwei hohe, alte Pappeln, bei denen die gleichen Schäden nachgewiesen wurden und die daher bereits entfernt wurden. Ersatzweise neu gepflanzt werden hier zwei kleinere Parkbäume, die sich in die schmale Anlage besser eingliedern als die hohen Pappeln. Zudem werden zwei Bäume zweiter Ordnung zur Eingrünung von Wertstoffcontainern und Trafostation neu gepflanzt. Im selben Zuge wurden unabhängig von den Umgestaltungsmaßnahmen, im Rahmen der alljährlichen Baumkontrollen und Gehölzschnittmaßnahmen, etliche geschädigte Bäume in den Grünflächen entfernt, um die Verkehrssicherheit in den Anlagen sicherzustellen.

Außerdem werden kleinere Baumsämlinge entnommen, damit die vorhandenen Parkbäume in ihrer weiteren Entwicklung nicht durch zu engen Stand beeinträchtigt werden. Derartige routinemäßige Unterhaltsmaßnahmen sind nicht förderfähig im Rahmen der Stadtsanierung und werden von der zuständigen Unterhaltsabteilung des Gartenbaus durchgeführt.

Durch das Projekt ursächlich bedingt werden drei Baumfällungen erforderlich, die unmittelbar vor Beginn der Maßnahme durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um zwei Ahornbäume und eine Hainbuche, die entlang des geplanten Rampenweges zur Unterführung hin stehen, wo der notwendige Geländeabtrag zu stark in den Wurzelbereich eingreift. Ersatz hierfür wird durch die Neupflanzung von sechzehn kleineren Blüten- und Obstbäumen entlang des Weges und vier Großbäumen an der Böschung geschaffen.

Die Baumschutzbeauftragte des Stadtbezirks 17 Giesing - Fasangarten hat diesem Vorgehen zugestimmt. Eine Fällgenehmigung ist nicht erforderlich, da die Grünanlagen nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung liegen.

Des Weiteren hat die Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern der Naturschutzfachverbände Landesbund für Vogelschutz und Bund Naturschutz bei einem Ortstermin stattgefunden, an dem die geplanten Maßnahmen gemeinsam erörtert wurden. Das Ergebnis, eine artenreiche Großstrauch- und Kleinbaumvegetation zu entwickeln unter größtmöglicher Erhalt von vitalen Großbäumen und Solitärsträuchern und langfristig zu sichern, ist in die vorliegende Planung eingearbeitet worden.

- *Ergänzung der Vegetationsbestände zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Erlebniswertes der Grünflächen*

Dem Wunsch der Bevölkerung nach mehr Blütenflor wird durch die Pflanzung von Obst- und Zierobstgehölzen sowie von Wildstauden und Frühjahrsgeophyten im Unterholz und am Gehölzrand entsprochen.

Auf der Ostseite des Scharfreiterplatzes, wo bereits zahlreiche Fruchtgehölze, wie z.B. Walnussbäume, Haselsträucher, Wildäpfel, Traubenkirschen und Vogelkirschen, stehen, soll ein lichter Wildobst-Saum entwickelt werden, der für die Allgemeinheit zur Ernte zur Verfügung steht.

In Abstimmung mit den Naturschutzfachverbänden können ökologisch wenig bedeutsame Straucharten (Hartriegel) entnommen werden. Dadurch wird Platz geschaffen für Ergänzungspflanzungen, zum Beispiel mit Felsenbirnen, Kornelkirschen, Blutpflaumen und Quitten.

Zur Erreichung der gewünschten ökologischen Aufwertung wird zusätzlich die im Westen an den neuen Spielbereich angrenzende Grünfläche des Hohenschwangauplatzes als artenreiche Langgraswiese angelegt, so dass neben der ökologischen Aufwertung ein weiterer Naturbeobachtungsraum entsteht.

- *Erhalt und Erweiterung nutzbarer Rasenflächen*

Durch die Reduzierung des dichten, breiten Strauchbewuchses entstehen wieder große zusammenhängende, nutzbare Rasenflächen. Durch eine deutliche Markierung der Spiel- und Liegewiesen als „hundefreie Bereiche“ sollen diese uneingeschränkt nutzbar sein. Solche Flächen sind insbesondere neben dem Spielplatz und im zentralen Bereich des Scharfreiterplatzes vorgesehen.

### **4.3 Optionale Projektbestandteile**

Das derzeit geplante Spielangebot soll auf Wunsch und nach Antrag des Bezirksausschusses 17 (BA-Antrag Nr. 14-20 / B 01384) vom 14.07.2015 mit der Anlage eines Wasserspielgerätes oder einer Trinkquelle zusätzlich ausgestattet werden.

Die Fläche des Spielplatzes ist aufgrund ihrer Größe und Besonnung grundsätzlich für die Anlage eines Wasserspielgerätes geeignet. Ebenso würde das geplante Spielangebot mit einer attraktiven Spielmöglichkeit erweitert werden und einen zusätzlichen Anreiz bieten. Jedoch ist der technische Aufwand mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung in Verbindung mit den erforderlichen Schachtbauwerken und Leitungsführungen zur Einhaltung der Trinkwasserverordnung hoch und mit erheblichen Kosten verbunden.

Die Aufenthaltsqualität beim Platz im Süden zur Stadelheimer Straße hin ist durch die starke Befahrung stark eingeschränkt. Der räumliche Abschluss der Grünfläche mittels einer Holzwand mit Pergolakonstruktion würde zum einen zusätzlichen Schutz der künftigen Nutzer vor Immissionen bieten und zum anderen den Eingangsbereich in der Grünfläche beim Übergang an die südlich angrenzende Friedhofsanlage einladender gestalten.

Beide optionalen Projektbestandteile sind gegenüber dem ursprünglichen Projekt neue Elemente, deren Ausführung optional ist. Der bauliche Aufwand verursacht Mehrkosten in Höhe von ca. 180.000 € inklusive Risikoreserve, die zusätzlich zur genannten Kostenobergrenze in Höhe von 2.270.000 Euro anfallen würden. Beide Projektbestandteile stellen eine Wahlmöglichkeit für den Stadtrat dar; die zusätzlichen Kosten sind folglich disponibel.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Das Projekt umfasst bestehende Grünanlagen, die im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt sind. Bebauungspläne wurden in ihrem Umfeld nicht aufgestellt. Da es sich bei den geplanten Maßnahmen lediglich um eine zeitgemäße Erneuerung des Bestandes handelt und keine grundlegend neuen Nutzungen vorgesehen sind, muss keine Baugenehmigung eingeholt werden.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Grünanlagen weisen durchgängig ein ebenes Gelände auf, mit Ausnahme der Böschungen am Zugangsbereich zur Fußgängerunterführung.

Im Altlastenkataster ist lediglich der westliche Bereich des Hohenschwangauplatzes dargestellt. Um Planungssicherheit zu erlangen, wurden dennoch im gesamten Projektgebiet orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt und Oberbodenproben entnommen. Die Laboruntersuchungen ergaben stellenweise hohe Belastungswerte, weshalb im Zuge der Baumaßnahmen umfangreiche Bodensanierungen im gesamten Bearbeitungsumgriff erforderlich werden. Die Sanierungsziele zur Altlastenthematik wurden nach Vorliegen der Bodenanalysen in enger Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt und festgelegt.

Auch das Ergebnis einer Kampfmittelvorerkundung der Flächen weist darauf hin, dass vorsorglich eine Aushubbegleitung bei den Baumaßnahmen erfolgen sollte.

Im Rahmen der Spartenvoranfrage wurde bekannt, dass in Nähe der Unterführung eine Gashochdruckleitung und eine Gasniederdruckleitung den Scharfreiterplatz queren. Beide müssen tiefer gelegt werden, damit der barrierefreie Rampenweg gebaut werden kann. Gemäß Konzessionsvereinbarung sind hierfür die Kosten zu 60 % vom Grünanlagenprojekt zu tragen.

Weitere Versorgungsleitungen verlaufen neben der östlichen Häuserfront am Scharfreiterplatz sowie am südlichen Rand der Grünanlage am Hohenschwangauplatz, weshalb dort die Rasenflächen erhalten werden müssen und keine Pflanzungen möglich sind. Im Westen des Hohenschwangauplatzes verläuft die Fernwärmeleitung mitten durch die Grünanlagen.

## **7. Bauablauf und Termine**

Nach erteiltem Projektauftrag wird die Planung bis Winter 2016 weiter konkretisiert und das Ausschreibungsverfahren mit Vergabe der Bauleistungen bis Sommer 2017 durchgeführt. Die Bauausführung kann voraussichtlich ab November 2017 beginnen. Da die Maßnahmen sukzessive durchgeführt werden sollen, um andere Teile der Grünanlagen nutzbar zu halten, ist mit einer Bauzeit von zirka einem Jahr zu rechnen.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

Das Baureferat hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Ermittlung der Projektkosten:

Kostenschätzung	1.930.000 €
Reserve für Kostenrisiken	340.000 €
rd. 17,5 % der Kostenschätzung	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.270.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.270.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden 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.

Für das Sanierungsobjekt können Fördermittel im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ beantragt werden.

Das bedeutet, dass zirka 60 % der förderfähigen Kosten von Bund und Freistaat finanziert werden.

Nicht förderfähige Kosten sind in Höhe von rund 675.000 Euro (bei Realisierung der optionalen Projektbestandteile 700.000 Euro) zu erwarten und werden zum MIP 2016 - 2020 angemeldet. Sie fallen insbesondere für die Altlastenentsorgung und für die Nebenkosten an, die nur in einer Höhe von 16 % der förderfähigen Baukosten anrechenbar sind. Des Weiteren sind die Baustelleneinrichtung und die Entwicklungspflege der Vegetation nicht förderfähig.