

Bedarfsprogramm (Grobkonzept)		Seite 1
Projektname: Soziale Stadt Projekt im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlagen „An der Weißenseestraße“ und „Am Katzenbuckel“, 3. Bauabschnitt		
Stadtbezirk: 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		Maßnahmeart: Sanierung und Neubau
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 25.04.2016 / G11 / 233 – 60 334		Projektkosten (Kostenrahmen): 800.000 Euro bis 1.000.000 Euro
<h2>Gliederung des Bedarfsprogrammes</h2> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lage des Planungsgebietes 2. Bisherige Befassung des Stadtrates 3. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 4. Dringlichkeit 5. Grobkonzept (Bedarfsdeckung) 6. Rechtliche Bauvoraussetzungen 7. Gegebenheiten des Grundstücks 8. Vorläufiger Terminplan 9. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten im Bereich des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“. Es umfasst die Fläche der bisherigen Kleingartenanlage Südost 30, Flurnummer 16134, sowie einen kleinen Teilbereich des städtischen Grundstücksstreifens 16129/5.

Der Umgriff der 8.100 qm großen Maßnahme ist aus dem Lageplan ersichtlich (siehe Anlagen 1 und 2).

2. 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 Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.07.2005 u. a. benannt:

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

Als eine „erste Maßnahme“ im thematisch-räumlichen Schwerpunkt „Grünes Netz & Verantwortung“ ist die „Aufwertung der Grün- / Freiflächen, Spiel- / Sportplätze und Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene“ unter anderem im Ortskern Giesing vorgesehen.

1. Bauabschnitt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.09.2006 wurde das Bedarfsprogramm (Grobkonzept) für die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage „An der Weißenseestraße“ und „Am Katzenbuckel“ genehmigt. Das Baureferat wurde beauftragt, die Vorplanung zu erarbeiten und den Projektauftrag für den 1. Bauabschnitt herbeizuführen (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08534).

Der Projektauftrag wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.12.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10616), die Ausführungsgenehmigung in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02553) erteilt. Die Baumaßnahme mit einem Umgriff von 8,2 ha wurde im Juni 2010 abgeschlossen.

2. Bauabschnitt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.03.2012 wurde das Bedarfsprogramm (Grobkonzept) für den 2. Bauabschnitt genehmigt. Gleichzeitig wurde das Baureferat mit der Vorplanung und der Erarbeitung des Projektauftrags beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08415). Der Projektauftrag wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 15.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11736), die Ausführungsgenehmigung in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02646) erteilt. Die Baumaßnahme mit einem Umgriff von 1,7 ha wurde im Sommer 2016 fertiggestellt.

Kleingartenanlage

Am 09.06.2010 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung einen Beschluss zur Behandlung des Antrages Nr. 08-14 / A 00690 „Sicherung der Kleingartenanlage Südost 30“ von Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Robert Brannekämper und Herrn Stadtrat Otto Seidl vom 24.03.2009 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04123).

Der Beschluss lautete u.a. wie folgt:

- „1. Der Stadtrat nimmt von den Ausführungen Kenntnis, wonach eine planungsrechtliche Sicherung oder eine dauerhafte Duldung der Kleingartenanlage am Franz-Eigl-Weg nicht möglich ist.
2. Der Planungsausschuss empfiehlt der Verwaltung, eine Kündigung des Pachtvertrages erst dann vorzunehmen, wenn das Beseitigungsverfahren gegen die Wohn- und Gewerbebebauung absehbar erfolgreich ist.“

Der Kauf der beiden Grundstücke 16133 und 16138 wurde in der nichtöffentlichen Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07130) beschlossen.

Der Erwerb des letzten fehlenden Privatgrundstücks, Flurstück 16123/3, der Sektion VII fand am 10.07.2015 statt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.09.2015. Dem darauf folgend gestellten Antrag auf Zustimmung gemäß Nr. 4.2 StBauFR (Städtebauförderrichtlinie) für die Aufwertung und Umgestaltung dieser Fläche wurde am 21.10.2015 von der Regierung von Oberbayern zugestimmt. Damit konnten alle drei Grundstücke noch in den 2. Bauabschnitt des Parkausbaus miteinbezogen werden.

Damit war diese Bedingung aus dem oben genannten Stadtratsbeschluss vom 09.06.2010 für das Kündigungsverfahren der Kleingartenanlage Südost 30 erfüllt:

- Im Dezember 2015 wurde der Pachtvertrag mit dem Kleingartenverband fristgerecht gemäß § 9 Abs. 1 5. BKleinG (Bundeskleingartengesetz) durch das Kommunalreferat mit Wirkung zum 30.11.2016 gemäß § 9 Abs. 2 BKleinG gekündigt. Eine Vorinformation des Vorstandes des Kleingartenverbandes erfolgte bereits im Frühjahr 2015.
- Im Februar 2016 wurden die 15 Parzellen gem. § 9 Abs. 1 5. BKleinG durch den Kleingartenverband mit Wirkung zum 30.11.2016 gemäß § 9 Abs. 2 2. BKleinG gekündigt. Die Zahlung einer Kündigungsentschädigung sowie die Einräumung eines Vorrangs für die Umzugswilligen in andere Kleingartenanlagen wurde mitgeteilt.

Derzeit wird der Zuschuss-Antrag für den Rückbau der Kleingartenanlage bei der Regierung von Oberbayern vorbereitet. Nach deren Zustimmung beginnt im Winter 2016 / 2017 der Rückbau. Der Rückbau ist eine zwingende Folge aus der Kündigung der Anlage und somit nicht Bestandteil des Vorplanungsauftrags für den 3. Bauabschnitt des Weißenseeparks.

3. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)

Der Weißenseepark als zentrale Giesinger Grünanlage bietet einen großen, zusammenhängenden Freiraum inmitten der dicht besiedelten Wohngebiete. Seit im Rahmen des 1. Bauabschnitts bereits weite Parkbereiche gestalterisch aufgewertet und die Nutzungsangebote deutlich erweitert wurden, ist die Besucherzahl stark angestiegen. Auch die benachbarten Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindertageseinrichtungen und Freizeitheime nutzen die vielseitigen Spiel- und Sportangebote.

Im ehemaligen Agfa-Gelände werden seit 2015 neue Wohnungen von zirka zweitausend zusätzlichen Anwohnerinnen und Anwohnern bezogen. Von diesen wird der Weißenseepark neben den Grünflächen innerhalb der neuen Siedlung auch zum Aufenthalt und für diverse Freizeitaktivitäten aufgesucht.

Um den Freiflächenbedarf dauerhaft zu sichern und Nutzungskonflikten vorzubeugen, wurde daher eine weitere Ergänzung der Nutzungsangebote im Rahmen des 2. Bauabschnittes durchgeführt. Eine Abrundung des Angebots soll nach dem Rückbau der Kleingartenanlage mit einer weiteren Aufenthaltsfläche für Erholung und Spiel geboten werden. Ebenso soll die Anbindung der Untersbergstraße an den Franz-Eigl-Weg innerhalb der Grünanlage gesichert werden. Insgesamt soll der Park als zentraler Kommunikationsort die Integration der „Giesinger Neubürger“ fördern und Raum für entsprechende Aktionen und Veranstaltungen bieten.

4. Dringlichkeit

Die Aufwertung und Umgestaltung der inzwischen über 30 Jahre alten Grünanlage ist ein wichtiges Sanierungsziel im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt“. Durch den 3. Bauabschnitt wird die Grünanlage vervollständigt. Es wird angestrebt, das Projekt innerhalb des Förderzeitraumes abzuschließen und hierfür Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Außerdem sollen Planung und Realisierung des 3. Bauabschnittes unmittelbar nach dem Rückbau und der Freimachung der Kleingartenanlage erfolgen.

5. Grobkonzept (Bedarfsdeckung)

Für den 3. Bauabschnitt des Weißenseeparks sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die wichtige Abgrenzung zum Mittleren Ring soll mittels eines Erdwalls erfolgen. Dieser wird den Eintrag des Lärms verringern. Ebenso wird durch die Aufschüttung und zusätzliche neue Baum- und Strauchpflanzungen eine Sichtbarriere zum fließenden Verkehr geschaffen. Auf der parkzugewandten Seite soll der Wall als Rodelhügel genutzt werden können.
- Durch die Anbindung der Untersbergstraße an den Franz-Eigl-Weg innerhalb der Parkanlage wird eine Möglichkeit geschaffen, den neuen Spielplatzbereich zu erreichen, ohne am Mittleren Ring entlang gehen zu müssen. Die Wege führen durch großzügige Wiesenflächen, die den Charakter des Parks prägen. Entlang der Wege werden Sitzmöglichkeiten zum Verweilen angeboten.
- Die bestehende, waldartige Eingrünung der Hangkante wird durch dezenter Rückschnitt und Auslichtung des Unterwuchses zur freundlichen grünen Kulisse für einen neuen Spazierweg.
- Durch den Rückbau der Kleingartenanlage erhält die Dirtbike-Anlage die Möglichkeit zur Erweiterung und Änderung ihres Kurses. Dadurch kann auch eine bessere Verzahnung der Anlage mit dem umgebenden Park erreicht werden. Bei der Planung sollen wiederum die Fachberater miteinbezogen werden.

6. Baurechtliche Voraussetzungen

Ob und welche Prüfungen und Genehmigungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Vorplanung geklärt. Das Gesamtprojekt liegt, gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34 a, innerhalb der bestehenden Grünflächenbegrenzung.

Die Fläche des 3. Bauabschnittes befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und steht derzeit beim Unterabschnitt 5910 „Kleingärten“ zu Buche. Künftig ist sie dem Unterabschnitt 5800 „Alleen und Anlagen“ zuzuordnen.

7. Gegebenheiten des Grundstücks

Im Bereich der Kleingartenanlage muss entsprechend einer orientierenden Baugrunduntersuchung mit belastetem Aushubmaterial gerechnet werden, das gemäß Abfallbeseitigungsgesetz beprobzt und fachgerecht entsorgt werden muss.

8. Vorläufiger Terminplan

Für die Projektabwicklung ist folgender Terminplan vorgesehen:

Herbst 2016	Vorplanungsauftrag
Frühjahr 2017	Stadtratsbefassung - Projektauftrag
Sommer / Herbst 2017	Planung verwaltungsinterne Projektgenehmigung Vorbereitung der Ausführung
Winter 2017 / 2018	Stadtratsbefassung - Ausführungsgenehmigung
Frühjahr / Sommer 2018	Realisierung des 3. Bauabschnittes

9. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

9.1. Kostenrahmen

Das Baureferat hat für das Grobkonzept der baulichen Maßnahme überschlägig einen Kostenrahmen von 800.000 Euro bis 1.000.000 Euro ermittelt. Es handelt sich hierbei noch um eine Grobeinschätzung ohne Planungsgrundlage, basierend auf Erfahrungswerten.

Dies bedeutet, dass erst zum Projektauftrag im Stadtrat mit dem Ergebnis der Vorplanung konkrete Projektkosten vorgelegt werden können.

9.2. Finanzierung

Das Gesamtprojekt soll aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Teil II – Soziale Stadt“ gefördert werden. Dafür wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der jährlichen Bedarfsanmeldung für die Jahre 2016 - 2019 bei der Regierung von Oberbayern 1.044.000 € veranschlagt. Auf dieser Grundlage werden diese Kosten vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm angemeldet.

Die Mittel der „Sozialen Stadt“ werden im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung unter der Finanzposition 6150.940.9000.3 „Städtebauförderung, Stadtsanierung pauschal“ bereitgestellt.

Nach Erteilung der verwaltungsinternen Projektgenehmigung kann die Zustimmung bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Sobald das Ausschreibungsergebnis vorliegt, wird der Bewilligungsantrag bei der Regierung von Oberbayern gestellt.

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Zustimmung und Bewilligung der beantragten Mittel durch die Regierung von Oberbayern getroffen werden. Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 16 % der förderfähigen Baukosten. Darüber hinausgehende Baunebenkosten müssen durch die Landeshauptstadt München (Baureferat) finanziert werden, ebenso wie die „nicht-förderfähigen“ Kosten.

Der Finanzierungsanteil der „Sozialen Stadt“ wird vorbehaltlich einer Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern zu 100 % von der Landeshauptstadt München vorfinanziert, 60 % der förderfähigen Kosten fließen als staatliche Mittel in den kommunalen Haushalt zurück. Die restlichen förderfähigen Kosten von 40 % sowie die „nicht-förderfähigen“ Kosten müssen von der Landeshauptstadt München finanziert werden.

Nach Vorliegen der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern wird die Übertragung der Mittel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Baureferat auf dem Büroweg im Rahmen einer Veranschlagungsberichtigung von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.9000.8 „Alleen und Anlagen, Maßnahmen in Sanierungsgebieten“ bei der Stadtkämmerei beantragt.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bauraten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarfsplan.

Der nicht-förderfähige Kostenanteil wird im Zuge der qualifizierten Kostenschätzung ermittelt und im Projektauftrag benannt. Die benötigten Mittel werden vom Baureferat zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes bei der Maßnahme 5800.9000 „Alleen und Anlagen, Maßnahmen in Sanierungsgebieten“ angemeldet.