

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Siedlungsschwerpunkt Freiham Freiham Nord – Öffentliche Grünflächen Bildungscampus und Sportpark		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau öffentliche Grünflächen Bildungscampus und Sportpark	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 14.11.2016 / G 13 / 233- 60350	Projektkosten: (Kostenrahmen) 5.600.000 Euro	
<p>Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf und Dringlichkeit 3. Planungskonzept 4. Rechtliche Bauvoraussetzungen 5. Gegebenheiten des Grundstücks 6. Bauablauf und Termine 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlage:</u></p> <p>Projektdatei öffentliche Grünflächen Bildungscampus und Sportpark</p>		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

06.05.2015:

Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs Bildungscampus und Sportpark Freiham mit Beauftragung der jeweils 1. Preisträger (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03061, Sportausschuss und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03063, Bildungsausschuss)

07.10.2015:

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04016)

15.11.2016:

Projektauftrag / Projektgenehmigung Bildungscampus durch die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07391)

2. Quartal 2017:

Projektauftrag / Projektgenehmigung Sportpark durch die Vollversammlung des Stadtrates

2. Bedarf und Dringlichkeit

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 setzt innerhalb des Bildungscampus und des Sportparks öffentliche Grünflächen in einem Gesamtumfang von rund 2 Hektar fest. Diese stellen die Verbindung vom Stadtteilzentrum Nord zum geplanten Landschaftspark und die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete her.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen steht in engem baulichen Zusammenhang mit der Errichtung des barrierefreien Unterführungsbauwerks unter der Planstraße U-1703. Die Unterführung ermöglicht die Querung der vielbefahrenen Erschließungsstraße und stellt eine sichere Verbindung zwischen den beiden Arealen her. Die Eröffnung der Schulen des Bildungscampus ist für das Schuljahr 2019 / 2020 geplant.

3. Planungskonzept

3.1 Öffentliche Grünfläche Bildungscampus

Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Areals des Bildungscampus ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 als ÖG 7 festgesetzt (siehe Anlage 3). Angrenzend an diese Grünfläche werden die Schulbauten realisiert. Im Süden, zur Bodenseestraße, der Gebäuderiegel Realschule/Gymnasium, im Nordwesten das Gebäude der Grundschule sowie des Sonderförderzentrums und im Nordosten die Zentrale Mitte mit campusweiten Einrichtungen wie der Mensa und der Bibliothek. Eine Einzäunung der Schulgrundstücke ist nur für Grund- und Förderschule vorgesehen. Die Freiflächen des Gebäudeblocks Realschule/Gymnasium und der Zentralen Mitte verzahnen sich hingegen ohne Einfriedung mit der öffentlichen Grünfläche. Sitzmauern aus Betonfertigteilen zeichnen den Grenzverlauf der Schulgrundstücke nach. Diese offene Gestaltung stärkt den Campuscharakter der Gesamtanlage.

Die rund 1 Hektar große Grünfläche übernimmt die Verbindung der einzelnen Schuleinrichtungen des Bildungscampus untereinander sowie die barrierefreien Anbindungen an den Sportpark und die im Norden zu realisierenden Wohngebiete. Die Grünfläche soll für ca. 3.000 Schülerinnen und Schüler sowie Anwohnerinnen und Anwohner gleichermaßen Aufenthaltsqualitäten vorweisen.

Dem vorliegenden Entwurf liegt das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2015 zugrunde. Die Grundzüge der Gestaltung bestehen aus großzügigen, vielseitig nutzbaren Rasenflächen, die von Wegen aus Asphalt durchzogen sind, und einem übergreifenden Pflanzkonzept mit Solitäräumen, welches die Pausenhofflächen der angrenzenden Schulbauten mit einbezieht. Punktuell sind verschiedene Aktionsbereiche, welche im Folgenden beschrieben werden, in die Grünfläche eingebettet.

Im Osten des Parks, als Eingangssituation zum Campus, entsteht ein baumbestander Platz mit Sitzbänken als Treffpunkt für Schülerinnen und Schüler sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers; die wassergebundene Fläche bietet die Möglichkeit Boule zu spielen.

In Zuordnung zur zentralen Mitte werden in der Rasenfläche mehrere Holzplateaus realisiert, die den Schülerinnen und Schülern als Treffpunkt dienen können.

Im Westen neigt sich das Gelände barrierefrei mit geringem Gefälle Richtung Unterführung der Planstraße U-1703. Diese stellt die Anbindung an den Sportpark dar. Hier ist im südlichen Bereich ein Streetballplatz mit lärmminderndem Kunststoff-Belag auf Höhe der Unterführung geplant. Gegenüberliegend, im nördlichen Bereich, wird eine Sitzstufenanlage, welche unter anderen auch für Open Air-Aufführungen genutzt werden kann, gebaut. Diese Gestaltung ermöglicht einen großzügigen und offenen Zugang zur Unterführung.

Im Vorfeld der Unterführung, im Anschluss an den Streetballplatz, werden Calisthenics-Geräte (zum Beispiel Turnrecks und Turnstangen) eingebaut. Diese sollen die Jugendlichen zu körperlicher Fitness animieren; zudem bieten sie den Vorteil, dass sie von jeder Altersstufe und in jedem Leistungslevel genutzt werden können.

Die Wege sind durchgehend beleuchtet und asphaltiert und mit einer Dimensionierung von 3 bis 6 Metern an die Nutzungsintensität angepasst. Im Hinblick auf die Wegebreiten ist eine Nutzung mit dem Fahrrad möglich. Ergänzend zu den Fahrradstellplätzen auf dem Gelände des Bildungscampus werden am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche im Anschluss an den Stadtplatz noch zusätzliche Fahrradstellplätze angeboten.

Das Pflanzkonzept sieht eine vielfältige Mischung aus standortgerechten Baumarten vor. Es werden überwiegend Bäume I. Wuchsklasse (große Bäume, die größer als 20 Meter werden) und II. Wuchsklasse (mittelgroße Bäume, die zehn bis 20 Meter groß werden) verwendet.

Für die Realisierung des Projektes müssen keine Bäume entfernt werden.

3.2 Öffentliche Grünfläche Sportpark

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 ist die im Sportpark liegende Fläche ÖG 6 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die rund 1 Hektar große Fläche stellt das verbindende Element zwischen Bildungscampus im Osten und geplantem Landschaftspark im Westen dar. Sie dient der durchgängigen Wegeanbindung für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Quartiere an die Erholungsflächen der geplanten Parkanlage (siehe Anlage 4).

Vom Bildungscampus durch die Unterführung kommend bildet eine platzartige Fläche den Auftakt der öffentlichen Grünfläche. Der Platz neigt sich barrierefrei mit geringem Gefälle Richtung Unterführung. Hier befindet sich die im Bebauungsplan als lärmintensiver Spielbereich festgesetzte Skateanlage mit einer Größe von rund 800 Quadratmetern. Sie ist für Rollerblades, BMX, Skate- und Longboards ausgelegt. Das Konzept sieht eine Kombination aus einem Flow-Bereich und einer Anlage mit urbanem Charakter mit Street-Style-Elementen vor. Die organischen Fahrwege des Flow-Bereichs sind ebenfalls durch Rollstuhlfahrer benutzbar. Das Konzept wurde mit dem Skateboardingverein München abgestimmt. Eine schalltechnische Prüfung wurde hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Anlage durchgeführt.

Westlich des Platzes schließt sich ein Richtung Park geführter, 4 Meter breiter Weg an. Er liegt inmitten der rund 40 Meter breiten und 150 Meter langen Grünfläche. Der Weg verfügt über Anbindungen an die nördlich bzw. südlich gelegenen, eingezäunten Sportflächen. Platz und Wege werden durchgehend asphaltiert und beleuchtet. An den Zugängen zu den nördlich und südlich anschließenden Sportflächen werden in der öffentlichen Grünfläche Fahrradstellplätze angeboten. Entlang des Weges sind Bänke angeordnet.

Als Rahmung des Platzes werden standortgerechte Bäume I. und II. Wuchsklasse verwendet. Im Übergang zum Landschaftspark ist der Weg locker mit Baumgruppen überstellt. Hier werden verstärkt Obstgehölze verwendet. Der überwiegende Teil der Wiesenflächen wird als artenreiche, extensive Blumenwiese ausgebildet.

Es sind keine Baumfällungen erforderlich.

3.3 Barrierefreiheit und Inklusion

Am 07.10.2015 wurde die Planung des Bildungscampus mit dem Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt München und der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt; am 13.08.2015 war dies für die Planung des Sportparks erfolgt.

Die barrierefrei gestalteten Wege beinhalten, aufgrund des Inklusionsgedankens, ein vom Bildungscampus zum Sportpark durchgängiges Leitsystem, dessen weitere Ausgestaltung im Zuge der Entwurfs- und Detailplanung mit dem Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt München abgestimmt wird.

4. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068. Es sind daher hier keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich.

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. Infolge der archäologischen Untersuchung wurde bereits der Oberboden abgetragen.

6. Bauablauf und Termine

Aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme ist geplant, Bildungscampus und Sportpark so fertigzustellen, dass sie zum Schuljahr 2019 / 2020 den Schulbetrieb aufnehmen können. Um dieses Ziel zu erreichen, sind alle Planungs- und Ausführungsphasen so knapp als möglich zu bemessen.

Mit der Realisierung der öffentlichen Grünfläche im Bildungscampus soll voraussichtlich ab Anfang 2018 begonnen werden. Da Teilflächen im Rahmen des übergreifenden Baustellenlogistikkonzeptes als Baustelleneinrichtungsflächen für den Hochbau der Schulbauten zu Verfügung gestellt werden, erfolgt der Endausbau der Grünanlage vom Bereich der Unterführung in Richtung Stadtteilzentrum (von Westen nach Osten).

Laut bisheriger Bauleistungsplanung wird der östliche Bereich der Grünanlage bis zur Fertigstellung der Schulbauten als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt, weshalb der Endausbau des Teilbereiches erst mit Aufnahme des Schulbetriebes erfolgen kann.

Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen wird bis zum Beginn des Schulbetriebes sichergestellt. Die abschließende Fertigstellung inklusive der Baumpflanzungen ist für Anfang 2020 vorgesehen.

Im Sportpark kann mit den Bauarbeiten des Platzbereiches mit Skateanlage erst Anfang 2019 begonnen werden, da der Bereich angrenzend an die Unterführung bis Ende 2018 als Baustelleneinrichtungsfläche und für die Umfahrung der Planstraße U-1703 benötigt wird. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen zwischen Bildungscampus und Sportpark wird bis zur Inbetriebnahme der Sporthallen sichergestellt.

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme inklusive der Baumpflanzungen ist für Mitte 2020 vorgesehen.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

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

Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 5.600.000 Euro. In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 830.000 Euro) enthalten. Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 5 entnommen werden.

Die Projektkosten der öffentlichen Grünanlagen von Bildungscampus und Sportpark liegen, bezogen auf die Kosten pro Quadratmeter, über den durchschnittlich ermittelten Kosten einer Grünanlage mit Standardausbaucharakter. Dies liegt u. a. an den erheblichen Erdarbeiten und technischen Einbauten, die im Zusammenhang mit dem Unterführungsbauwerk erforderlich sind. Des Weiteren sind aufgrund des knappen Terminplans baubeschleunigende Maßnahmen und Provisorien erforderlich.

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 (allgemeiner Unterhalt) wurden für die öffentliche Grünfläche im Bildungscampus in einer Höhe von 45.400 Euro pro Jahr ermittelt. Für die öffentliche Grünfläche im Sportpark wurden die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) in einer Höhe von 40.800 Euro pro Jahr ermittelt.