

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		
Projektname: Siedlungsschwerpunkt Freiham Freiham Nord - Angerflächen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 1. Teilprojekt Anger öffentliche Grünflächen		
Stadtbezirk: 22 Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau öffentliche Grünflächen	
Datum / Organisationseinheit /Tel. Juli 2022 / G1 / 233 - 60350	Projektkosten: 2.150.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung) 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04016) hat am 7. Oktober 2015 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2068 mit Grünordnung gefasst.

2. Bedarf und Dringlichkeit

Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungsbauten im Umfeld des Freihamer Angers lösen den Bedarf und die Dringlichkeit an den öffentlichen Grünflächen aus. Der Freihamer Anger ist Bestandteil der für den 1. Realisierungsabschnitt im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelten Grünflächenversorgung.

3. Grob- / Planungskonzept

Die öffentlichen Grünflächen des Angers gliedern sich in vier Flächen. Die drei nördlichen Flächen sind durch die querenden Wohnstraßen voneinander getrennt und wirken als ein langgestrecktes Grünband. Die vierte Grünfläche im Süden liegt im weiteren Verlauf des Angers nördlich der Albert-Camus-Straße.

Baumpflanzung und Vegetation

Der Verlauf der Hauptwegeverbindung im Freihamer Anger wird beidseitig von Großbäumen gesäumt. Regelmäßig dicht gepflanzt, zeichnen die Angerbäume die wechselnde Geometrie des öffentlichen Raumes nach und bilden eine Raumkante zu den benachbarten Baufeldern. Im Bereich des Quartierzentrums weitet sich der Pflanzabstand der Bäume deutlich auf und öffnet den Freiraum zu den Gebäuden mit Einkaufsmöglichkeiten und dem Pflegezentrum.

Für das gesamte Projekt Anger Freiham sind 213 Baumpflanzungen geplant, 79 Bäume auf öffentlichen Grünflächen, 109 Bäume als Wegebegleitung in den öffentlichen Verkehrsflächen und 25 Bäume auf den öffentlichen Platzflächen.

Für die Realisierung des Projektes müssen keine Bäume entfernt werden.

Die Grünflächen sind zum Teil als zum Spielen nutzbare Rasenflächen ausgebildet, die leicht abgesenkt sind. In die Rasenflächen sind auf etwa ein Drittel der Fläche Felder aus Blumenwiesen eingefügt. Neben Habitaten für Flora und Fauna bieten sie einen reizvollen landschaftlichen Akzent.

Spielflächen

Das Planungskonzept sieht drei Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppierungen vor. Im Norden des Angers ist ein Spielbereich für Kleinkinder vorgesehen. Innerhalb einer großen Sandfläche wird eine niedrige, hölzerne Kletterstruktur mit Schaukel- und Rutschmöglichkeiten angeboten. Die integrierten vielseitigen Spielcuben sollen zum gemeinsamen Rollenspiel einladen. Hängematten und eine Wippe runden das Spielangebot ab.

Etwas weiter im Süden, an der Grete-Weil-Straße, ist ein Spielbereich für Schulkinder vorgesehen. Hier steht das Thema Bewegung im Vordergrund. Eine hohe Kletterstruktur, eingebettet in vertikale Baumstämme und mit zusätzlichen Ausstattungselementen wie Rutschen und Schaukeln versehen, bietet den Kindern vielseitige Spielfunktionen an. Trampoline ergänzen das Bewegungsangebot. Hängematten bieten den Jugendlichen Chill- und Rückzugsmöglichkeiten an.

Um Barrierefreiheit und eine wetterunabhängige Nutzung der beiden Spielbereiche zu gewährleisten, werden Teile der Belags- und Fallschutzbereiche als farbige EPDM-Flächen ausgestaltet.

Der dritte Spielbereich an der Albert-Camus-Straße bietet mit zwei Tischtennisplatten und unterschiedlichen Sitzmöglichkeiten einen Treffpunkt für Jugendliche und Erwachsene.

Allen drei Spielbereichen werden Sitzmöglichkeiten zum Teil auch mit Picknicktischen zugeordnet.

Einen weiteren Akzent setzt die Brunnenanlage am zentralen Quartiersplatz. An heißen Tagen lädt sie zum Wasserspiel ein. Durch die sanfte Abtreppe, die kleinen Fontänen und den niedrigen Wasserstand bieten sie den Kindern einen Ort zum Planschen und Erfrischen.

Das Spielangebot des Angers ist so konzipiert, dass es das bereits vorhandene Spielangebot im Grünband / Grünfinger durch weitere Spielfunktionen ergänzt.

Für die Gestaltung der Spielflächen wurde im Juli 2021 in Zusammenarbeit mit der Grundschule an der Gustl-Bayrhammer-Straße ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Dabei haben die Schülerinnen und Schüler der 3. Jahrgangsstufe, auf Grundlage erster Planungskonzepte, ihre Wünsche und Ideen, bezogen auf die Spielgeräteausstattung und die Spielfunktionen, eingebracht. Im Vordergrund standen dabei Bewegungsangebote wie Klettergerüste, Trampoline und Schaukeln, aber auch chillige Angebote wie Hängematten. Die mit den Schülern und Schülerinnen erarbeiteten Ergebnisse wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Fahrradstellplätze, die mit benutzerfreundlichen und sicheren Bügeln ausgestattet sind, werden in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe aufgestellt.

Der Städtische Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen hat dem Projekt Anger Freiham am 10. März 2021 zugestimmt. Die Spielbereiche in der öffentlichen Grünfläche wurden dem Gremium am 4. Juli 2022 vorgestellt.

4. Rechtliche Bauvoraussetzungen

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

5. Gegebenheiten des Grundstücks

Es handelt sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die sich in städtischem Besitz befinden. Gemäß Altlastenkataster besteht auf den Flächen kein Altlastenverdacht. Infolge der archäologischen Untersuchung wurde bereits der Oberboden abgetragen.

6. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt im Zusammenhang mit der Fertigstellung der angrenzenden Hochbaumaßnahmen. Zudem ist der Endausbau des Golo-Mann-Weges und des Hans-Clarín-Weges zu berücksichtigen. Der Baubeginn erfolgt im Herbst 2023 im nördlichen Bereich des Angers. Die Fertigstellung ist für Winter 2024 geplant. Um den künftigen Bewohnern von Freiham möglichst zeitnah die Verfügbarkeit der Grünflächen zu gewähren, soll eine abschnittsweise Inbetriebnahme der Teilflächen erfolgen.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

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

Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 2.150.000 €.

In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 320.000 €) enthalten.

Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 4 entnommen werden. 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 6 „Termine, Mittelbedarf, Finanzierung“ nachrichtlich aufgeführt.

Die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) wurden in Höhe von 19.400 € pro Jahr ermittelt.