

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz Neubau öffentliche Grünfläche südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L		
Stadtbezirk: Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1		Maßnahmeart: Neubau
Datum / Organisationseinheit / Tel. Februar 2023 / G 1 / 233 - 60350		Projektkosten: (Kostenrahmen) 1.900.000.- €
<h3>Gliederung des Bedarfsprogrammes</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und 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 <p><u>Anlage:</u></p> <p>Anlage A Übersichtsplan (ohne Maßstab)</p> <p>Anlage B Lageplan</p> <p>Anlage C Perspektive Aktionsband</p> <p>Anlage D Perspektive Promenade</p> <p>Anlage E Projektdaten</p>		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

Die vorliegende Beschlussvorlage befasst sich mit dem Neubau der öffentlichen Grünfläche am südlichen Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L. Diese liegt im direkten Anschluss an den Neubau des Jugendfreizeittreffs AWO's Fredl an der Bodenseestraße 188. Die Grünanlage ist Bestandteil des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“, Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz und ein erster Baustein des Grünzuges L.

Mit Beschluss „Maßnahmen im Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06291) hat die Vollversammlung des Stadtrates am 21.12.2022 das Baureferat gebeten, die Planung der Grünfläche Eingang Süd Grünzug L und deren Realisierung gemäß den städtischen Richtlinien durchzuführen.

2. Bedarf

Der Neubau der Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl an der Bodenseestraße ist derzeit in Realisierung. Die von der Jugendeinrichtung genutzten Container im nördlichen Bereich des Baugrundstücks können nach dem erfolgten Umzug rückgebaut werden. Somit entsteht eine Freifläche, die in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden kann. Zudem kommt ein Synergieeffekt zum tragen, indem die Besucher des Jugendtreffs auch die Spieleinrichtungen der öffentlichen Grünflächen nützen können.

Derzeit befindet sich für dieses Areal ein Bebauungsplan in Aufstellung, der die künftige Nutzung des Gebietes auch mit der Anordnung von Wohnbebauung zum Ziel hat. Der erhöhte Bedarf an Spiel- und Freizeitangeboten wird durch den Neubau der öffentlichen Grünfläche südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L in Teilen abgedeckt.

3. Dringlichkeit

Mit dem Neubau der öffentlichen Grünfläche südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L soll die Freiflächenversorgung von Jugendlichen und Kindern und anderen Bewohner*innen dauerhaft gesichert und verbessert werden. Der neu errichtete Jugendfreizeittreff AWO's Fredl südlich der Grünanlage fungiert hier künftig als Anziehungspunkt für Jugendliche, dies wird sich in der Nutzungsintensität der Grünfläche widerspiegeln.

4. Planungskonzept

Mit einer Größe von circa 3.000 Quadratmetern stellt die öffentliche Grünfläche den Auftakt der künftigen Parkmeile Neuaubing dar, die sich nach Norden als übergeordnete Grün-, Rad-, und Fußverbindung erstrecken wird.

Die zukünftige Grünfläche gliedert sich in drei Bereiche. Den Eingang zur zukünftigen Parkmeile Neuaubing bildet eine 13 Meter breite Promenade, die auch die Haupteinschließung der Jugendfreizeitstätte bildet. Im Norden der Jugendfreizeitstätte schließen sich Freiflächen mit Spiel- und Sportangeboten für Jugendliche an. Durch die direkte Nachbarschaft zur Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl werden Nutzungssynergien, gerade im Bereich der sportiven Flächen entstehen. Den nördlichen Abschluss bildet der Chill-Bereich im ehemaligen Garten der Freizeitstätte mit erhaltenswertem Baumbestand.

Die Anlage kann generationsübergreifend, unabhängig von den Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte genutzt werden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die gleichberechtigte Nutzung unter Genderaspekten, sowie das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderung gelegt.

Promenade:

Die Promenade führt, als wichtige nord-süd gerichtete Verbindungsachse von der Bodenseestraße zum Überlinger Weg. Als Auftakt der künftigen Parkmeile Neuaubing und als Zugangsbereich und Treffpunkt vor der Jugendfreizeitstätte bildet sie mit der multifunktionalen Asphaltfläche und der aufgelockerten Doppelreihe mit Großbäumen eine adäquate Geste. Die Baumreihe setzt sich aus einer Mischung standortgerechter, heimischer Gehölze und Klimabäumen zusammen. Die zum östlichen Rand der Grünanlage ausgebildeten großen Grüninseln mit extensiven, bienenfreundlichen Staudenmischpflanzungen schirmen zum einen das Nachbargrundstück ausreichend ab und übernehmen zum anderen eine Retentionsfunktion, in dem dort das anfallende Niederschlagswasser der Promenade versickert wird. Die integrierten Sitzmauern, die teilweise mit Holz Sitzflächen sowie Rücken- und Armstützen ausgestattet sind, bilden Orte zum generationsübergreifenden Treffen und zum Aufenthalt. Die erste Grüninsel definiert den Vorplatz zum Neubau des AWO's Fredl. Die Sitzmöglichkeiten an der Promenade sind über den Asphaltweg barrierefrei erreichbar.

Auf Höhe der neuen Jugendspielfläche sind 12 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Promenade endet am nördlich querenden Überlinger Weg, der eine wichtige Erschließungsfunktion nach Osten und Westen hat. Dieser Knotenpunkt wird mit einem breiten, einladenden Holz-Sitzdeck markiert. In weiterer Zukunft wird die Promenade über einen Verschwenk nach Norden in den Grünzug L weitergeführt.

Spiel- und Aktivitätenband:

Im Anschluss an die Promenade bildet das Streetballfeld den Auftakt für das in Ost-/West-Richtung orientierte Spiel- und Aktivitätenband. Das sich anschließende DFB-Minispielplatz, mit einer 13 x 20 m großen Kunstrasenfläche, Bande und Ballfangzaun, kann unabhängig von Witterungseinflüssen nahezu ganzjährig genutzt werden. Den westlichen Abschluss bildet eine Calisthenicsanlage für Fitness- und Krafttraining. Durch die geplanten Kunststoffbeläge ist auch hier ein ganzjähriges Fitness- und Krafttraining möglich.

Ein Rasenpflasterband mit Sitzmöglichkeiten bildet den nördlichen Abschluss der Fläche. Den östlichen Abschluss bildet eine Spiegelwand im Bereich der Promenade. Dort können Choreographien eingeübt werden. Das vielfältige Bewegungsangebot bietet Nutzungsanreize für Jugendliche aller Geschlechter. Bei der Auswahl der Spiel- und Sportangebote wurde im Sinne der Inklusion auf eine gute Nutz- und Erreichbarkeit geachtet. Über die Promenade sind alle Spielbereiche barrierefrei erreichbar. Mit der Gestaltung und Ausstattung des Spiel- und Aktivitätenbandes wurden die Wünsche aus der Jugendbeteiligung für den Bereich Sport und Spiel umgesetzt.

Chillbereich:

Unter den vorhandenen Bäumen schließt die ruhigere Zone an das aktive Spielband an. Hier gibt es ein Element mit Kletter- und Liegenetzen, auf dem man sich auf zwei Ebenen treffen und chillen und miteinander interagieren kann. Von der oberen Ebene hat man einen tollen Überblick über die Fläche. Überbreite Holzliegen in der Rasenfläche und das Holzdeck am Knotenpunkt der Promenade dienen zum Treffen, Beobachten, Austauschen. Bei allen Elementen ist ausreichend Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer vorhanden. Die Belagskanten sind eben, ohne Höhenversatz ausgebildet. Zum westlichen Nachbarn und zum Überlinger Weg hin wird der Chillbereich mittels Strauch- und Pflanzflächen räumlich abgeschlossen.

Vegetation:

Im Rahmen des Projektes südlicher Eingang zur Parkmeile Neuaubing im Grünzug L werden insgesamt 25 Grossbäume gepflanzt. Zur Verwendung kommen heimische und klimaresistente Baumarten. Die Bestandsbäume konnten, mit Ausnahme von einem Exemplar mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, in die Planung integriert werden. Die Projektfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung. Die seitlichen Grüninseln an der Promenade werden mit biodiversen Staudenmischungen bepflanzt und bieten damit der Insektenwelt sowohl ein Nahrungs- als auch ein Habitatangebot.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Das Projektgebiet ist im Flächennutzungsplan als „Vorrangige Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. A2148, der sich derzeit in der Aufstellung befindet. Die öffentliche Grünfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung, es ist kein Biotop kartiert.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück mit den Flurstücksnummern 330 und 330/1 der Gemarkung Pasing befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die Fläche ist eben und im Bebauungsplan als zentraler Bereich des Grünzugs L zwischen Bahnlinie München-Buchloe (südlich) und Bodenseestraße (nördlich) eingetragen. Im Bestand befindet sich ein Gebrauchtwagenhändler im Süden und die provisorischen Containeranlage der AWO´s Fredl Jugendfreizeitstätte im Norden.

Auf dem Projektgebiet befindet sich derzeit im Norden Baumbestand, der südliche Teil ist aufgrund seiner Nutzung als asphaltierte Parkfläche ohne raumbildende Begründung.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurden orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass das im Zuge der Baumaßnahme auszuhebende Material abfallrechtliche Relevanz hat und gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz.

7. Bauablauf und Termine

Voraussetzung für den Beginn der Baumaßnahme ist der Rückbau des derzeit von der Jugendfreizeitstätte Fredls genutzten Interimsbaus. Dies erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahme. Der Baubeginn für die öffentliche Grünfläche ist für Sommer 2024 geplant. Mit einem Jahr Bauzeit ergibt sich eine Fertigstellung im Sommer 2025.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

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

Die Projektkosten belaufen sich auf 1.900.000 Euro (inklusive der Risikoreserve in Höhe von 280.000 Euro (rund 17,5 %)).

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von etwa 6.250,00 Euro pro Jahr ermittelt.

Das Projekt soll aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ , Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz gefördert werden. Die förderfähigen und die nicht förderfähigen Kostenanteile der Maßnahme wurden im Zuge der Kostenschätzung als Ergebnis der Vorplanung ermittelt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist von förderfähigen Projektkosten in Höhe von rund 1.500.000 € auszugehen. Ein Betrag von 400.000 € ist den nicht förderfähigen Kosten zu zuordnen.

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die Regierung von Oberbayern (ROB) getroffen werden. Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 18 % der förderfähigen Baukosten.