

**Öffentliche Grünflächen Neubaugebiet Quartierspark Perlach  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
mit Grünordnung Nr. 2090**

**im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15647**

**Beschluss des Bauausschusses vom 03.06.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Projektes - Ausgangslage - Projektbeschreibung - Bauablauf und Termine - Kosten - Finanzierung - Klimaprüfung
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen belaufen sich nachrichtlich auf circa 7.740.000 EURO und werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin übernommen.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen Grünflächen wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quartierspark Perlach</li><li>- Alexisweg</li><li>- Zenzl-Mühsam-Straße</li><li>- Hans-Arnold-Engelhard-Straße</li><li>- Franz-Heubl-Straße</li><li>- Friedrich-Creuzer-Straße</li><li>- Toiletten im öffentlichen Raum, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach</li><li>- Alexisweg</li><li>- Zenzl-Mühsam-Straße</li><li>- Hans-Arnold-Engelhard-Straße</li><li>- Friedrich-Creuzer-Straße</li><li>- Franz-Heubl-Straße</li></ul>

**Öffentliche Grünflächen Neubaugebiet Quartierspark Perlach  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
mit Grünordnung Nr. 2090**

**im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15647**

Anlagen

- Bedarfsprogramm Öffentliche Grünflächen (Anlage 1)
  - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 (Anlage A)
  - Übersichtsplan öffentliche Grünflächen (Anlage B)
  - Lageplan öffentliche Grünfläche Grünzug Süd (Anlage C)
  - Lageplan Spiel- und Bolzfläche (Anlage D)
  - Lageplan und Schnitt Promenade (Anlage E)
- BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07045 vom 07.11.2019 (Anlage 2)
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 04.04.2025 (Anlage 3)

**Beschluss des Bauausschusses vom 03.06.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Ausgangslage .....	2
2. Projektbeschreibung .....	2
2.1 Bestandssituation.....	2
2.2 Planungskonzept Öffentliche Grünflächen.....	3
2.2.1 Erschließung.....	3
2.2.2 Spielbereich .....	4
2.2.3 Vegetationskonzept .....	5
2.2.4 Öffentliche Toilette .....	6
2.2.5 Altlastensanierung und Kampfmittelräumung.....	6
3. Bauablauf und Termine .....	7
4. Kosten.....	7
5. Finanzierung .....	7
6. Weiteres Vorgehen, Entscheidungsvorschlag .....	7
7. Klimaprüfung.....	8
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	8
II. Antrag der Referentin .....	9
III. Beschluss.....	9

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Ausgangslage**

Im Nordosten des 16. Stadtbezirks Ramersdorf - Perlach zwischen Karl-Marx-Ring, Friedrich-Creuzer-Straße und Alexisweg entsteht das neue Siedlungsgebiet Alexisquartier.

Auf dem 12,8 ha großen Gelände werden, entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, Allgemeine Wohngebiete mit 1300 Wohnungen, drei Kindertageseinrichtungen, Ladengeschäfte in der Erdgeschosszone sowie 3,44 ha öffentliche Grünflächen entwickelt. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen mit Spielbereichen für alle Altersgruppen ergibt sich aus der Neubebauung und ist in Umfang und Lage durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 vorgegeben.

Auf Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes im Jahr 2014/2015 wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 aufgestellt und die weitere Planung erstellt. Ziel des Wettbewerbs war es, den Siedlungsrand zum Truderinger Wald sowie den Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und der großformatigen Bebauung Neuperlachs städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitativ zu definieren.

Für diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 „Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplingeranger (nördlich), (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57g)“ hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 06.12.2017 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10350). Der Bebauungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 08.03.2018 in Kraft getreten (siehe Anlage A).

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Demos Wohnbau GmbH ist ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebietes geschlossen worden. Darin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Demos Wohnbau GmbH bezüglich der Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen ein Erschließungsvertrag geschlossen.

In der vorliegenden Beschlussvorlage wird ausschließlich der Neubau der öffentlichen Grünflächen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 behandelt.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2090 soll die zentrale öffentliche Grünfläche parkartig mit Spielplätzen für alle Altersgruppen gestaltet und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Der Südliche Grünzug soll landschaftsgerecht gestaltet und begrünt werden. Von den Rasen- / Wiesenflächen werden 20 % als extensive Wiesenflächen hergestellt.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

### **2. Projektbeschreibung**

#### **2.1 Bestandssituation**

Auf dem Planungsgebiet befanden sich seit 1948 eine Kiesgrube, die bis in die 1970er Jahre wiederverfüllt wurde, sowie die Betriebsgebäude für die dazugehörige Beton- und Kiesverarbeitung. Auf dem Areal der künftigen zentralen Grünfläche erfolgte bereits 2018 durch die Erschließungsträgerin eine teilweise Freimachung.

Flächen des südlichen Grünzuges und des Quartiersparks werden momentan als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt bzw. für die weiteren Baufelder vorgehalten. Erhaltenswerter Baumbestand im künftigen Quartierspark und im südlichen Grünzug wurde mit einem Schutzzaun gesichert.

Der Bau der Wohnquartiere ist zwischenzeitlich fortgeschritten.

## **2.2 Planungskonzept Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 3,44 ha gliedern sich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes in einen ca. 21.800 m<sup>2</sup> großen zentralen Quartierspark und einen langgestreckten, ca. 10.700 m<sup>2</sup> großen Ost-West verlaufenden Grünzug entlang der Franz-Heubl-Straße. Beide Grünflächen werden durch eine schmale, 1.900 m<sup>2</sup> große Grünverbindung entlang des bestehenden Alexisweges verbunden.

Die zentrale öffentliche Grünfläche des Quartiersparks Perlach öffnet das Quartier zum anschließenden Truderinger Wald. Sie ist parkartig herzustellen und beinhaltet die Spiel- und Freizeitangebote sowie die „Parkpromenade“ im Norden. Im Zentrum des zukünftigen Quartiersparks sind einzelne Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt (siehe Anlagen A und B).

Der ost-west-gerichtete südliche Grünzug ist landschaftsgerecht zu gestalten. Er ist bedeutsam für den Funktionserhalt der bestehenden Kaltluftleitbahn zum Truderinger Wald und setzt die Vorgabe eines durchgehenden Freiraums in einer Mindestbreite von über 50 m bis zur Ständlerstraße aus dem städtebaulichen Wettbewerb um.

Die öffentlichen Grünflächen sollen den Anwohner\*innen ein attraktives, quartiersnahes Spiel- und Aufenthaltsangebot bieten.

Die Grünanlagen beinhalten sowohl intensiv nutzbare Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangebote als auch naturnah gestaltete Elemente mit Baumpflanzungen und blütenreichen Wiesenflächen. Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangebote wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter auf den Spielplatz- und Sportflächen ermöglicht wird.

### **2.2.1 Erschließung**

Am östlichen Rand des Quartiers verläuft der Alexisweg in Verlängerung der Friedrich-Creuzer-Straße als „Rückgrat“ zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Truderinger Wald. Er ist als reine Fuß- und Radwegeverbindung in einer Breite von 5 m ausgebaut (siehe Anlage B). Als gewidmete Verkehrsfläche ist die Wegeverbindung asphaltiert und beleuchtet. Am Alexisweg befindet sich zudem ein wichtiger Zugang zu den zentralen Kinder- und Jugendspielflächen im östlichen Bereich des Quartiersparks. Des Weiteren wird der Grünanlagenweg zwischen der Promenade an der Franz-Heubl-Straße und den Kinder- und Jugendspielflächen als Olympiamastixdecke befestigt und beleuchtet.

Alle weiteren Wege der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken befestigt und nicht beleuchtet.

Die Haupteerschließung im Norden des Quartiersparks erfolgt über die sogenannte Parkpromenade als Teil des Parks im Übergang zu der baumgesäumten Franz-Heubl-Straße. Entlang der Franz-Heubl-Straße angesiedelte Geschäfte und soziale Infrastruktur beleben den Straßenraum. Die Parkpromenade lädt als baumbestandene, wassergebundene Platzfläche zum Verweilen und Spielen, wie z. B. Boule und Schach, ein und bildet einen urbanen Parkauftakt. Eine doppelte Reihe Sitzstufen als Terrassenkante sowie eine Treppe und ein barrierefreier Weg an den Seiten führen weiter in den Park (siehe Anlage E).

Im Inneren des zentralen Quartiersparks (siehe Anlage B) entsteht ein 3 m breiter Rundweg, von dem ausgehend Stichwege zu den Wohnquartieren führen.

In der Grünfläche des südlichen Grünzugs (siehe Anlage C) verlaufen die Wege an den Rändern parallel zur Zenzl-Mühsam-Straße und dem südlichen Gehölzgürtel und queren den Grünzug an drei Stellen.

Durch die offen gehaltenen Rasen- und Wiesenflächen, das umlaufende und barrierefreie Wegesystem, die höherliegende Promenade, die zusammengefassten belebten Spielflächen und den begleitenden Alexisweg sind alle Parkbereiche gut einsehbar, auffindbar und zugänglich. Dadurch können alle Bereiche von unterschiedlichen Gruppen wie Kindern, Familien, Senioren und Berufstätigen, Menschen mit Einschränkung, Mädchen wie Jungen und Jugendlichen angstfrei genutzt werden.

Banklinien aus längeren Sitzelementen gliedern sich an die Wege an. Sie werden mit Holzauflagen und teilweise mit Rückenlehnen sowie Armlehnen ausgestattet. Auf der Parkpromenade werden Parkbänke mit Rückenlehnen aufgestellt. Seitlich an der Promenade sind 10 Fahrradabstellplätze, vor dem Spiel- und Bolzbereich 26 Fahrradabstellplätze angeordnet.

### **2.2.2 Spielbereich**

Die Spielbereiche mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Osten des Quartiersparks greifen das Thema des benachbarten Waldes auf. Vorhandene Bauminseln, u. a. aus Weiden und anderen Laubbäumen, werden integriert. Es entsteht ein Ort mit hohem Nutzungspotential und Wiedererkennungswert. Die angegliederten Wiesen, der modellierte Rasenhügel und die Baumhaine werden als frei bespielbare Flächen genutzt (siehe Anlage D). Die Spielflächen gliedern sich im Wesentlichen in drei Bereiche:

- Kleinkinderspielbereich mit Wasserspiel
- Schulkinderspiel mit Schwerpunkt auf Kletter- und Bewegungsspiel
- Jugendspiel und junge Erwachsene mit Bolzplatz, Basketballplatz und Fitnessangebot

#### Kleinkinder

Die Spiellandschaft für Kleinkinder und jüngere Kinder umfasst einen Wasserspielplatz und eine Sandbaustelle mit Kletterangebot. Der Wasserspielbereich ist ca. 130 m<sup>2</sup> groß und bietet mit einem modellierten, verzweigten Gerinne mit Natursteinen sowie mehreren Ausläufen, Stau- und Matschbecken verschiedene Möglichkeiten, mit Wasser-Sand-Matsch zu spielen. Der hier befindliche ca. 3 m hohe Rasenhügel kann für Bewegungsspiele von den Kleinen wie auch mit einer angelagerten Seilbahn von allen Altersgruppen verwendet werden. Ein vorhandener Weidenbaum wird in die Spielplatzgestaltung integriert. Ein Holzsteg führt durch das Unterholz der Weide. Die naturnahe Gestaltung setzt sich mit der 140 m<sup>2</sup> großen Sandbaustelle fort, die mit einer gepflasterten Natursteinwelle und einzelnen Findlingen eingefasst ist. Sie ist mit einem Bocktisch, einem Sandaufzug und einem Spielhäuschen aus Holz ausgestattet und fördert das motorische Bewegungsspiel mit Wackel-, Balancier- und Kletterelementen. Eine in die Böschung integrierte Hangrutsche und ein Aufstieg mit Findlingen nutzen geschickt die Lage am Hang.

#### Schulkinder

Für die Schulkinder steht ein anspruchsvoller Kletterspielbereich mit ca. 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Hier finden sich ein Ausguck mit hoher Schalenrutsche, Seilharfe, Reck, verschiedene Seilübergänge und Kletternetze wie auch Kletterwände. Eine Vogelnechtschaukel sowie vier hohe Himmelsschaukeln aus Holz, die an zwei Stellen im Park platziert sind, komplettieren das Spielangebot und erfüllen den v. a. oft bei Mädchen vorhandenen Wunsch nach einem großen Schaukelangebot.

### Jugend und junge Erwachsene

Ausgehend vom platzartigen Eingangsbereich zur Spiellandschaft des Kinderspielbereiches entsteht ein vielfältiges Jugend-Freizeitsportangebot. Vorgelagert sind Sitzbänder am Weg und ein Ortbetonbelag mit zwei unterfahrbaren Tischtennisplatten. Der Bolzplatz in Kombination mit einem Basketballfeld weist die entsprechenden Bodenmarkierungen auf und kann damit für beide Sportarten genutzt werden. Die Fläche ist an den Stirnseiten mit Ballfangzäunen, zwei Minifußballtoren und Basketballkörben ausgestattet. Im Calisthenicsbereich auf 180 m<sup>2</sup> farbigem, elastischem Kunststoffbelag können Jugendliche und Erwachsene an einem multifunktionalen, inklusiven Sportgerät sowie an weiteren Einzelgeräten, wie Oberkörpertrainer und Barren, trainieren. Ein umgebauter Schiffscontainer ist Treffpunkt und Unterstand für Jugendliche. Der Höhenversprung im Norden wird als Sitzkante ausgebildet. Der dort befindliche Schotterrasen ist jahreszeitlich unabhängig begehbar. Die vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebote berücksichtigen sowohl Gender- als auch Inklusionsaspekte.

Mit Sitzbändern mit Holzbankauflagen sowie mit einem Holzdeck werden bei den Spielbereichen viele Sitzgelegenheiten, teils mit Rücken- und Armlehnen, angeboten. Nördlich des Jugendspielbereichs ist eine öffentliche Toilette mit einer von außen zugänglichen Trinkwasserstelle vorhanden.

### **2.2.3 Vegetationskonzept**

Im nordöstlichen Bereich des Quartiersparks vorhandener Laubbaumbestand wird in das Planungskonzept integriert, um durch die erhaltenen Bäume den Quartierspark mit dem Truderinger Wald zu verknüpfen.

In den öffentlichen Grünflächen werden ca. 195 Bäume erster und zweiter Wuchsordnung als Baumgruppen und Solitäre sowie in behutsamer Ergänzung des Bestandes gepflanzt. Verwendet werden standortgerechte, klimaresiliente Baumarten. Der Quartierspark erhält aufgrund der weiten Wiesenbereiche mit Bauminselfen einen offenen, landschaftlichen Charakter; viele baumüberstellte Bereiche spenden Schatten und verbinden zur anschließenden Wohnbebauung.

Auf der Parkpromenade entlang der Franz-Heubl-Straße stehen zweireihig 26 Bäume und bilden ein Baumdach über dem dortigen Aufenthaltsbereich. Zur Straße hin ist eine bandartige Unterpflanzung aus gemischten Stauden, Gräsern und Kleinsträuchern mit Blühwie immergrünem Aspekt vorgesehen, die einen beruhigten und angenehmen Hintergrund für den Aufenthalt gibt, das Mikroklima verbessert und Biodiversität fördert.

Der Grünzug am Alexisweg und der südliche Grünzug sind als offene Wiesenanger mit seitlicher lockerer, wegebegleitender Baumpflanzung konzipiert. Die räumliche Weite soll spürbar erhalten bleiben. Im südlichen Grünzug bildet der vorhandene Baum- und Gehölzsaum nach Süden eine bereits vorhandene, punktuell zu ergänzende Eingrünung zur angrenzenden Bebauung.

In den zentralen Bereichen sind Rasenflächen für den Aufenthalt, für Bewegung, freies Spiel und Aneignung, zu den Parkrändern hin Langgras- bzw. Blumenwiesen angelegt. Gut die Hälfte der Wiesen ist den naturnahen, extensiv gepflegten, artenreichen Blühwiesen vorbehalten.

Das relevante Planungsziel im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ist die Schaffung eines durchgehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbundsystems für Trockenstandorte. Dem wird mit der hälftigen Herstellung der offenen Wiesen als extensiv gemähte Wiesen und mit den hainartigen Baumpflanzungen entsprochen.

Im Planungsgebiet bestehen über die im Bebauungsplan geschützten Bäume hinaus keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope.

Vor dem Ausbau der Grünanlagen sind durch die Erschließungsträgerin noch artenschutzrechtliche Genehmigungsunterlagen zu erstellen und Maßnahmen für Vogel- und Fledermausarten sowie den Laubfrosch, der sich in den letzten Jahren im Umgriff des Bebauungsplans angesiedelt hat, abzustimmen und umzusetzen.

#### **2.2.4 Öffentliche Toilette**

Auf Basis des Beschlusses „Toiletten im öffentlichen Raum“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) des Bauausschusses vom 03.12.2019 wurde der Bedarf für eine öffentliche Toilette in den künftigen öffentlichen Grünflächen überprüft. Gemäß Antrag Nr. 14-20 / B 07045 des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf - Perlach vom 07.11.2019 wurde zudem geprüft, ob im Quartierspark ein öffentlicher Strom- und Wasseranschluss hergestellt werden kann.

Der Bedarf einer öffentlich zugänglichen Toilette ist entsprechend den Kriterien für den Quartierspark gegeben. Mit den drei Spielbereichen ist zudem von einem sehr hohen Nutzungsdruck auszugehen, sodass im Planungsumgriff des zentralen Quartiersparks eine barrierefreie Toilette geplant ist.

Die Toilette ist durch die Anbindung an den beleuchteten und im Winter zu räumenden Grünanlagenweg zwischen Promenade und dem ebenfalls beleuchteten Alexisweg gut auffindbar und ganzjährig nutzbar. Die Benutzung der Toilette ist kostenfrei.

Bei der Toilette handelt es sich um eine vollautomatisch selbstreinigende Unisex-Toilette, die zudem mit einem Urinal und einem Wickeltisch ausgestattet wird und nach DIN 18040-1 behindertengerecht ist. Für die Toilette wird das bereits bewährte Betreibermodell zur Ausführung kommen. Die Toilette wird mit einem außenliegenden Wasser- und Stromanschluss ausgestattet.

Im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Grünfläche durch die Erschließungsträgerin werden zunächst alle für die Funktion der Toilette notwendigen Erschließungsleitungen - Strom, Trinkwasser und Abwasser - realisiert.

Für die Errichtung der öffentlichen Toilette ist eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan einzuholen.

#### **2.2.5 Altlastensanierung und Kampfmittelräumung**

Vorhandene Altlastenverdachtsflächen werden durch die Erschließungsträgerin in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen bestehen.

Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgte bereits durch die Erschließungsträgerin in Abstimmung mit dem Kommunalreferat im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Für einen kleinen Teilbereich im südlichen Grünzug mit 13 Bestandsbäumen werden aktuell noch die Maßnahmen zwischen der Erschließungsträgerin, dem Kommunalreferat sowie dem Baureferat abgestimmt, um sowohl den Erhalt der Bestandsbäume als auch eine gefahrlose Nutzung als zukünftige Grünfläche zu ermöglichen. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen bezüglich der Kampfmittelräumung erforderlich.

### **3. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt voraussichtlich von Sommer 2026 bis Jahresende 2028 nach Freimachung der Baustelleneinrichtungsflächen der umgebenden Baugebiete.

Die Errichtung und Inbetriebnahme der öffentlichen Toilette ist nach derzeitigen Planungen für den Herbst 2028 vorgesehen.

Eine Teilfläche am Grünzug Süd nördlich der Zenzl-Mühsam-Straße kann voraussichtlich erst 2030 hergestellt werden, da diese Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche für das Bauvorhaben „Wärmeeinbindung Geothermie am Heizwerk Perlach Südost“ von der Stadtwerke München GmbH (SWM) benötigt wird.

### **4. Kosten**

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen belaufen sich entsprechend der Angabe durch die Demos Wohnbau GmbH nachrichtlich auf ca. 7.740.000 € brutto. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München, sondern bei der Erschließungsträgerin.

### **5. Finanzierung**

Die Erschließungsträgerin Demos Wohnbau GmbH hat sich in der Grundvereinbarung und dem Erschließungsvertrag gegenüber der Landeshauptstadt verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu 100 % zu übernehmen. Die Grünanlagen werden nach deren Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die zukünftigen Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünflächen belaufen sich unter Berücksichtigung des heutigen Preisstandes auf ca. 165.200 € jährlich. Sie werden aus dem nach Gesamtfertigstellung dann vorhandenen Unterhaltsbudget des Gartenbaus finanziert.

Für zwei bereits städtische Flächen mit den Flurnummern 1910/43 und 1750/36 ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Demos Wohnbau GmbH und der Landeshauptstadt München vertraglich geregelt, dass die Sanierung von Kampfmitteln und Altlasten von der Erschließungsträgerin auf Rechnung des Kommunalreferates durchgeführt wird.

Die Finanzierung der Pacht-, Bau-, Erschließungs- und laufenden Betriebskosten der öffentlichen Toilette im Betreibermodell erfolgt aus der Pauschale „Toiletten im öffentlichen Raum“.

### **6. Weiteres Vorgehen, Entscheidungsvorschlag**

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen von der Erschließungsträgerin übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Das Planungskonzept wurde am 09.05.2023 dem Bezirksausschuss 16 Ramersdorf - Perlach vorgestellt. Das Konzept stieß auf breite Zustimmung.

## **7. Klimaprüfung**

In Bezug auf den Klimaschutz ist das Vorhaben als nicht relevant einzustufen, da mit keiner erheblichen Zu- bzw. Abnahme bzw. Speicherung von Treibhausgasen gerechnet werden kann.

Die Anlage der öffentlichen Grünflächen hat einen positiven Effekt auf das Stadtklima und die Klimaanpassung im Neubaugebiet.

Der südliche Grünzug ist bedeutsam für den Funktionserhalt der bestehenden Kaltluftleitbahn zum Truderinger Wald und setzt die Vorgabe eines durchgehenden Freiraums in einer Mindestbreite von über 50 m bis zur Ständlerstraße aus dem städtebaulichen Wettbewerb um.

Die offen gestalteten Wiesenflächen, mittig im südlichen Grünzug mit seitlichen Baumpflanzungen und im Quartierspark von Baumgruppen gefasst, kühlen nachts ab und senken die Umgebungstemperatur. Ca. 195 Baumneupflanzungen von Bäumen 1. und 2. Ordnung in den öffentlichen Grünflächen geben Schatten und verringern durch Verdunstungskälte die Umgebungstemperatur. Der erhaltene Baumbestand trägt von Anfang an zu einem günstigen Mikroklima bei. Versiegelte Bereiche sind minimiert und auf die Funktionsflächen Wege, Spiel- und Bolzplätze beschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird entsprechend der klimaresilienten Stadtgestaltung oberflächlich in den Grünflächen versickert.

Die Einschätzung zur Klimaschutzprüfung und Klimaanpassung wurde mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

## **8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Das Planungskonzept wurde am 04.07.2022 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Bei der Planung der Grünanlage wurden grundlegende Prinzipien der gendergerechten Freiraumgestaltung berücksichtigt, um Mädchen und Jungen gleichermaßen eine aktive Nutzung der vielfältigen Spiel- und Bewegungsangebote zu ermöglichen. Das Planungskonzept wurde am 12.07.2024 dem Beratungskreis Gendergerechter Spielraum vorgestellt und als positiv bewertet. Auf Anregung des Beratungskreises Gendergerechter Spielraum wird die Spiellandschaft mit einem Trampolin ergänzt.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Behindertenbeirat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigegeben. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 der Sitzungsvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen Grünflächen wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause  
2. Bürgermeister

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 16  
An das Direktorium - Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Kommunalreferat  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Referat für Bildung und Sport  
An das Referat für Klima- und Umweltschutz  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An die Stadtwerke München GmbH  
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat  
An die Behindertenbeauftragte der LHM, Frau Maier, Sozialreferat  
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An das Baureferat - G, G1, GZ, G02  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Baureferat - RG 4

I. A.