

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		<b>Seite 1</b>
<b>Projektname:</b>	<b>Aufwertung und Umgestaltung der Jugendspielfläche bei der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“ an der Lincolnstraße</b>	
<b>Stadtbezirk:</b>	<b>17 Obergiesing-Fasangarten</b>	
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G1	<b>Maßnahmeart:</b> Aufwertung und Umgestaltung einer angepachteten öffentlichen Grünanlage	
Datum / Organisationseinheit / Tel. Februar 2023 / G1 / 233 - 60350	<b>Projektkosten:</b> (Kostenrahmen) 2.440.000 Euro	

## **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

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

### Anlage:

Anlage A Übersichtsplan Luftbild (ohne Maßstab)

Anlage B Vorentwurf (ohne Maßstab)

Anlage C Projektdatenblatt

## 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

Am 02.03.2018 hat ein Kinder- und Jugendforum in der Siedlung am Perlacher Forst (Amerikanische Siedlung) stattgefunden. Dabei wurden von den teilnehmenden Kindern und Jugendlichen mehrere Anträge zur Aufwertung des bestehenden Bolz- und Skateplatzes gegenüber der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“ an der Lincolnstraße eingereicht. Weiterhin wurden diesbezüglich auch von Stadtratsmitgliedern zwei Anträge gestellt:

1. Drei Anträge aus dem Kinder- und Jugendforum in der Siedlung am Perlacher Forst vom 02.03.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / A 04231 von Frau StRin Sabine Bär, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Kristina Frank, Frau StRin Ulrike Grimm vom 29.06.2018 „Skateanlage für den Red Dragon“
3. Antrag Nr. 14-20 / A 04234 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 02.07.2018 „Platz für ältere Kinder!“

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses „Skateanlage und Platz für ältere Kinder in der Siedlung am Perlacher Forst“ vom 05.11.2019 wurde dem Stadtrat dargestellt, wie die beantragten Aufwertungsmaßnahmen bezüglich Skate- und Spielmöglichkeiten umgesetzt werden können (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16406). Damit wurde das Kommunalreferat beauftragt, die Fläche mit dem bestehenden Bolz- und Skateplatz, die sich im Grundeigentum des Bundes befindet, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) langfristig und kostenfrei zu pachten. Das Baureferat wurde gebeten, ein Planungskonzept zu erarbeiten und in Absprache mit dem Bezirksausschuss eine Kinder- und Jugendbeteiligung zur Gestaltung der Spiel- und Sportanlagen durchzuführen.

Mit dem Gestattungsvertrag vom 17.03.2021 wurde die Fläche vom Baureferat angepachtet.

Im Sommer 2021 hat das Baureferat die Kinder- und Jugendbeteiligung als Schulklassen-Workshop mit zwei Klassen der Grundschule an der Lincolnstraße sowie der Mittelschule an der Cincinnatistraße durchgeführt. Zudem hat vor Ort ein offener Workshop-Nachmittag unter Beteiligung von etwa 85 Kindern und Jugendlichen im Alter von 8 - 17 Jahren, der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“, Mitgliedern des Bezirksausschusses 17, Eltern und einem Vertreter der Bürgerinitiative „Amisiedlung“ stattgefunden. Die Ergebnisse wurden auf Machbarkeit geprüft und sind, soweit möglich, in das Planungskonzept eingeflossen.

Im Sommer 2022 wurde die angepasste Planung den beiden Schulklassen und im September 2022 bei einem wiederholten Workshop-Nachmittag beim Jugendzentrum Red Dragon öffentlich vorgestellt.

## 2. Bedarf

Das Siedlungsgebiet am Perlacher Forst gehört zu den kinderreichsten der Landeshauptstadt München. Beim Kinder- und Jugendforum in der Siedlung am Perlacher Forst im Jahr 2018 wurden drei Anträge eingereicht, die einen Spielplatz mit Parkour und anspruchsvolleren Spielgeräten, eine Aufwertung der Skateanlage mit

einer Halfpipe sowie die Errichtung eines Beachvolleyballfeldes fordern. Die beiden diesbezüglich gestellten Stadtratsanträge unterstützen diese Anliegen.

Gemäß Spielflächenversorgungsplan besteht im Stadtbezirksviertel 17.22 (Amerikanische Siedlung) südlich der Lincolnstraße ein Defizit an wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Spielflächen für die Altersgruppen Jugendliche von 12 - 17 Jahren sowie Schulkinder von 6 - 11 Jahren. In der Siedlung gibt es keinen öffentlichen Spielplatz.

Der vorhandene, asphaltierte Bolz- und Streetballplatz mit einfachen Skateelementen entspricht nicht dem Bedarf vor Ort und ist wenig attraktiv ausgestattet. Daher soll dort eine anspruchsvolle Spiel- und Sportlandschaft für Jugendliche mit Skateanlage, weiteren Trendsportarten und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Anlage kann selbstverständlich auch von Schulkindern genutzt werden. Als Ergänzung zur Jugendfreizeitstätte und als Weiterführung des Bestandes eignet sich dieser Ort in besonderer Weise für eine Jugendspielanlage.

### **3. Dringlichkeit**

Der bestehende Bolz- und Basketballplatz ist in die Jahre gekommen, die mobilen Skateelemente sind nicht mehr zeitgemäß, der Asphaltbelag ist uneben. Der Nutzungsdruck auf die Flächen zur sportlichen Betätigung ist durch die benachbarte Jugendfreizeitstätte besonders hoch. Die Anfragen aus dem Kinder- und Jugendforum sowie die Anträge der Stadtratsmitglieder unterstreichen die Dringlichkeit. Das Interesse bei der Kinder- und Jugendbeteiligung an der Planung und Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen des Bolz- und Skateplatzes war sehr groß.

### **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht den Ausbau und die Aufwertung des bestehenden Bolzplatzes mit Skate- und Basketballanlage zu einem circa 4.000 m<sup>2</sup> großen Jugendspielplatz vor und bietet ein differenziertes Angebot an Sport und Spiel, Trendsportarten und Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche. Ein großer Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zu der Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“. Im 7.900 m<sup>2</sup> großen Gesamtumgriff bleibt der wertvolle Baumbestand vollständig erhalten.

Das Konzept für die Jugendspielanlage setzt den Schwerpunkt auf die 33 x 17,5 Meter große „Street-Style“-Skateanlage. Sie ist als größte und, in Abhängigkeit von der Auslastung, lärmintensive Einrichtung in dem nördlichen Bereich zur Lincolnstraße hin situiert. Entsprechend einer schallimmissionstechnischen Voruntersuchung sind zum Schutz der Wohnbebauung im Südwesten zwei 3 und 4 Meter hohe Lärmschutzwände notwendig. Die Lärmschutzwände sind so angeordnet, dass sie die Anlage sinnvoll gliedern und integrieren sich durch ihre multifunktionale Nutzung in den Jugendspielplatz.

Im Süden der Jugendspielanlage reihen sich Aktivitätenfelder auf, die eine besonders zentrale und öffentliche Lage direkt am Weg und gegenüber der Jugendfreizeitstätte haben: Im Südwesten schafft die Parkour-Anlage, gemeinsam mit der langen Boulder- und Kletterstrecke an der 4 Meter hohen Lärmschutzwand, einen attraktiven Auftaktspunkt. Daneben lädt im Süden das Basketballfeld zum Spielen ein. Weiter nach

Osten, seitlich und damit ruhiger, schließt die Chillout Area mit einer „Containerburg“ an. Im nordöstlichen Bereich neben der Skateanlage komplettiert das Beachvolleyballfeld als ruhige und extensive Nutzung den Bereich vor der Baumkulisse.

Ein mittiges Aufenthaltsband verknüpft barrierefrei alle Sport- und Spielfläche und ist mit vielen Sitzelementen ausgestattet.

### Skateanlage

Die dreidimensional konzipierte, große Skateanlage aus Ort beton ist die Hauptattraktion der Jugendspielanlage und stellt zur bisherigen mobilen Skateanlage eine erhebliche Verbesserung dar. Die „Street-Style“-Anlage ist für Skater, Rollerfahrer und BMX-Fahrer gleichermaßen geeignet und wurde mit dem Skateboarding e. V. abgestimmt. Die Hauptfläche ist um 70 - 90 Zentimeter abgesenkt und wird in einer fließenden Bewegung „im Flow“ befahren. Dabei wird vom erhöhten Rand und von der erhöhten Mitte, dem „Centerpiece“, Schwung genommen. Die Skateanlage bietet Elemente unterschiedlicher Schwierigkeit an. Im „Centerpiece“ befinden sich „Street-Style“-Elemente für „Tricks“ und „Rides“ (Fahrten) wie „Ledges, Wobble, Curbe, Flat- und Downrail“, am Rand die Elemente „Quarter, Hips, Banks und Wallride“. Es gibt zwei befestigte Zugänge zur Anlage.

Aus Schallschutzgründen für die südwestlich gelegene Wohnbebauung ist westlich der Skateanlage eine circa 26 Meter lange und 3 m hohe und südlich eine 24 Meter lange und 4 Meter hohe Lärmschutzwand notwendig. Als Boulderwand und als „Wallride“-Abschnitt werden sie multifunktional genutzt, nach außen verringert eine Wiesenmodellierung die wahrgenommene Wandhöhe. Vorgestellte Bäume und Kletterpflanzen begrünen die Wand zusätzlich. Die Lärmschutzwand aus Beton soll in einer gemeinsamen Aktion mit der Jugendfreizeitstätte mit Graffiti gestaltet werden. Die Sichtverbindung in die Skateanlage ist von Süden her durch die 4 Meter breite Öffnung zwischen den Lärmschutzwänden gegeben. Von der Lincolnstraße im Norden und von den östlichen Flächen der Jugendspielanlage her ist die Anlage ebenfalls gut einsehbar.

### Parkour

Den Auftakt im Süden der Jugendspielanlage macht eine Parkour-Anlage für Anfänger und Geübte. Betonwände und Rampen, Stahl- und Balancierelemente unterschiedlicher Höhe schaffen zusammen mit dem fugenlosen Kunststoff-Belag ein vielfältiges Angebot verschiedenster Bewegungsarten. Den Parkour fasst im Norden die 4 Meter hohe Lärmschutzwand der Skateanlage ein, die auf circa 14 Meter Länge als Boulderwand beklettert werden kann. Es ist vorgesehen, die Ausstattung der Boulderwand im Rahmen der weiteren Planung mit dem Alpenverein (DAV) abzustimmen, um attraktive Kletterrouten unterschiedlicher Schwierigkeit zu setzen.

### Basketballplatz

Ebenfalls im Süden liegt zentral der asphaltierte Basketballplatz mit Körben an den Stirnseiten. Dem Wunsch aus der Beteiligung folgend, hat er mit 27 x 15 Metern Turnierplatzgröße. Ballfangzäune hinter den Körben verhindern, dass Bälle in die dahinterliegenden Spielanlagen fallen. Seitlich wird der Streetballplatz nicht eingezäunt, damit ein offenes Raumgefüge entsteht und alle Jugendliche und Kinder in den Platz einbezogen werden.

### Chillout-Area mit „Containerburg“

Weiter östlich am Weg schließt die sogenannte Chillout-Area an, eine großzügige

Fläche für Treffen und informelle gemeinsame Aktivitäten. Sie liegt als ruhigerer Bereich am Rand und bezieht die anschließenden Wiesenflächen ein. Seecontainer aus Stahl mit robuster Holzmöblierung im Inneren und teil-begehbarem Dach, Hängematten und Sitzgelegenheiten mit Holzaufgabe schaffen Platz für Begegnungen. Die wassergebundene Wegedecke ist gut begehbar, verhindert jedoch schnelles Befahren mit Skateboards. Eine befestigte Fläche als „Raum für Bewegung“ ist als Tanz- und Choreografieplatz sowie für Gymnastik, Inlinetricks oder Yoga geeignet. Dieses Angebot setzt die in der Beteiligung formulierten Bedürfnisse älterer Mädchen an Treffpunkten und Bewegungsflächen, die nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen, um.

#### Beachvolleyballfeld

Im nördlichen hinteren Bereich der Jugendspielanlage, neben der Skateanlage, befindet sich ein mit Netz und Sand ausgestattetes Beachvolleyballfeld, das als ruhigere Nutzung und entsiegelter Bereich zu dem alten Baumbestand überleitet. Seitlich sind Sitzgelegenheiten unter Bäumen angelagert.

#### Aufenthaltsband

Die verschiedenen Spielflächen selbst sind intern über ein Aufenthaltsband aus Asphalt erschlossen. Eine Baumreihe überstellt das Band und bietet Schatten für die mittig angeordneten Sitzgelegenheiten. Die Baumstandorte im Aufenthaltsband sind entlang der Sitzelemente mit blühenden Stauden unterpflanzt.

#### Einbindung in die Umgebung und Bepflanzung

Der umgebende wertvolle Baumbestand lässt aufgrund der hohen Astansätze den Blick auf die Jugendspielanlage von allen Seiten zu und bildet eine grüne durchlässige Kulisse. Die Jugendspielanlage liegt eingebettet in Wiesen und wird mit hochstämmigen, standortgerechten Einzelbäumen überstellt. Der Wunsch nach Blumenwiesen wird umgesetzt. Die Blühwiesen auf der Nord- und Westseite zum Baumbestand werden aus Artenschutzgründen als blühende, magere Langgraswiese angelegt und gemäht, auch um das angrenzende Baumgürtel-Biotop gegen Nutzung zu schützen.

Die Wiesenbereiche um die Hängematten werden häufiger gemäht, um die Hängematten gut zu erreichen, ebenso die Wiesenbereiche direkt an der Skateanlage und unmittelbar am Beachvolleyballfeld. Der Aushub der Skateanlage wird als Erdsulptur und leicht erhöhtes Gelände nördlich und westlich der Lärmschutzwand verwendet.

Der südliche Wegteiler mit Wiese erhält Fahrradständer und wird mit weiteren Sitzgelegenheiten und Bäumen in seiner Empfangs- und Verteilerfunktion aufgewertet.

#### Barrierefreiheit, Gendergerechtigkeit und Inklusion

Die Anlage kann generationsübergreifend auch von Kindern und Erwachsenen unabhängig von einer Vereinsmitgliedschaft und den Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte genutzt werden. Gleichberechtigte Nutzung unter Genderaspekten sowie das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderung sind die Leitgedanken der Planung.

Die Zuwegung zum Jugendspielbereich ist grundsätzlich barrierefrei. Die verschiedenen Stationen der Spiel- und Sportanlage sind eben befestigt und barrierefrei gestaltet. Insbesondere der Basketballplatz, die Parkour-Anlage, die Boulderwand und die Chillout-Area sind für mobilitätseingeschränkte Personen gut

nutzbar. Die Zugänge zur Skateanlage sind ebenfalls barrierefrei, die Hauptfläche der Skateanlage ist abgesenkt, Sportrollstuhlfahrer können die Anlage ebenfalls befahren.

Die Planung wurde am 25.07.2022 mit dem Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

#### Nutzungszeiten und Beleuchtung

Die Nutzungszeiten sind aus Lärmschutzgründen auf werktags von 8-22 Uhr, sonn- und feiertags von 9-22 Uhr beschränkt. Eine Beleuchtung ist vorgesehen. Die Finanzierung und Herstellung erfolgt im Rahmen des Beschlusses „Beleuchtung von Jugendspieleinrichtungen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08755), dessen Behandlung am 03.05.2023 im Bauausschuss vorgesehen ist.

### **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanumgriffs. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Spielgeländes mit angrenzendem Baumbestand als allgemeine Grünfläche und Teil einer übergeordneten Grünverbindung aus. Der umgebende Baum- und Gehölzbestand ist als Biotop mit der Nr. M-0618-001, damit als „Parkgehölz“ „mit Altbäumen“ und Teil des Biotops „Parkstadt am Perlacher Forst“ kartiert.

Das Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig, da der Jugendspielplatz mit Skateanlage im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und Lärmschutzwände errichtet werden sollen. Die geplanten Umbaumaßnahmen beziehen Teile der vorhandenen Wiesenfläche ein, daher wurde eine Strukturtypenkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Planung der Kompensationsfläche ist Teil des Bauantrags.

Außerdem hat eine artenschutzrechtliche Abschätzung ergeben, dass keine geschützten Arten beeinträchtigt werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist ein verstärktes Betreten des Baumgürtels und das Lagern auf der dem Baumbestand vorgelagerten Wiese zu unterbinden. Dem wird entgegengewirkt, indem diese Wiesenbereiche ein- bis zweischürig gemäht werden, d. h. keine Liege- und Spielwiese sind. Baumfällungen oder Eingriffe in den Baumbestand werden nicht erforderlich sein.

### **6. Gegebenheiten des Grundstückes**

Die Planungsfläche befindet sich im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten auf dem Grundstück 20461 / Gemarkung Perlach. Die bestehende Grünfläche mit kleiner Jugendspielfläche liegt südlich der Lincolnstraße, gegenüber dem Friedhof am Perlacher Forst und nördlich der Jugendfreizeitstätte „Red Dragon“ in der sogenannten Amerikanischen Siedlung, einer ehemals für amerikanische Militärangehörige gebauten Wohnsiedlung. Nach dem Abzug der Amerikaner ab 1991 ging das Gelände an den Bund über und wird bis heute noch zum größten Teil von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Das Quartier wird im Osten von der Bahnstrecke München Ost-Deisenhofen, im Süden von der Fasangartenstraße und im Westen von der Bundesautobahn 995 begrenzt.

An drei Seiten fasst alter Baum- und Gehölzbestand die Grünfläche ein. Im Süden wird die Fläche durch einen bestehenden Ort betonweg begrenzt, über den sowohl die Erschließung der Anlage als auch der Jugendfreizeitstätte erfolgt. Er führt in Richtung

Osten bis zu einer von der Lincolnstraße abzweigenden Stichstraße, die in den Parkplatz der Grundschule an der Lincolnstraße mündet. In nordwestlicher Richtung endet der Weg direkt an der Lincolnstraße. Nach Süden führen die Wege weiter in die ehemals für amerikanische Militärangehörige gebaute Wohnsiedlung. Das Areal ist weitgehend eben und fällt von West nach Ost ganz leicht ab. Mit Ausnahme des asphaltierten Bolz- und Skateplatzes ist das Bearbeitungsgelände eine unversiegelte Wiesenfläche.

Nachdem sich das Grundstück für den geplanten Jugendspielbereich im Eigentum der BImA befindet, wurde die Grünfläche mit einer Größe von 7.900 m<sup>2</sup> von der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Baureferat, hier die die Hauptabteilung Gartenbau, unbefristet mit dem Gestattungsvertrag vom 17.03.2021 gepachtet. Der Pachtvertrag kann jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist beiderseitig gekündigt werden. Die BImA verzichtet jedoch bis zum 31.03.2041 auf ihr Kündigungsrecht, ausgenommen sind hierbei wichtige Gründe wie Eigenbedarf oder Bedarf als Bundesgelände. Die Pachtflächen gehen in die Zuständigkeit und den Unterhalt des Baureferates über.

Die Zuwegung erfolgt über die bestehenden Wege im Eigentum der BImA und der Thomas-Wimmer-Stiftung, die mit einer Dienstbarkeit versehen sind.

Entsprechend dem Bodengutachten liegen im Bearbeitungsgebiet teilweise Auffüllungen im Untergrund vor. Diese müssen im Bereich von Gründungen und Belägen zur Herstellung der Frostsicherheit teilweise durch Kies ersetzt werden. Die Böden sind unbelastet.

Die Luftbildauswertung und eine Sondierung vor Ort haben gezeigt, dass ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Im Jugendspielbereich und auf den Wiesenflächen wird eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht. Im Bereich der Gehölzflächen wird die Sicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die weitere Terminalschiene ist abhängig von der Bewilligung der Finanzmittel. Wenn die Finanzierung Ende 2023 im Rahmen des Beschlusses zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 - 2027 sichergestellt wird, kann 2024 die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung erarbeitet werden und die Ausschreibung durchgeführt werden.

Die Bauausführung beginnt voraussichtlich im Frühjahr 2025, die Fertigstellung ist bis Frühjahr 2026 vorgesehen.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

Das Baureferat hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Die Projektkosten belaufen sich auf 2.440.000 Euro (inklusive Risikoreserve in Höhe von 360.000 Euro (rund 17,5 %)).

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der umgestalteten Grünfläche von 4.000 m<sup>2</sup> einem Quadratmeterpreis von circa 600 Euro.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der Grünfläche wurden in einer Höhe von circa 39.700 Euro pro Jahr ermittelt. Es handelt sich hierbei um einen hohen Ausbaustandard, der in der intensiven Ausstattung und Versiegelung der Flächen begründet ist.