

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ Sanierungsgebiet Aubing - Neuaubing - Westkreuz Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Ravensburger Ring		
Stadtbezirk: 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Neubau einer öffentlichen Grünanlage	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Dezember 2023 / G1 / 233 – 60390	Projektkosten: (Kostenschätzung) 1.500.000 €	

Gliederung des Bedarfsprogrammes

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

Anlage:

- A) Projektdaten
- B) Lageplan (M 1:1000)
- C) Vorentwurf

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

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 zur Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Ravensburger Ring unter Beteiligung der Bevölkerung und deren Realisierung gemäß den städtischen Richtlinien durchzuführen.

Die Grünanlage liegt im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz und wird mit Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert.

2. Bedarf

Die öffentliche Grünfläche am Ravensburger Ring liegt mit einer Größe von ca. 4.000 m² zwischen dem nördlichen Ravensburger Ring und der Bahnlinie Richtung Geltendorf und ist umgeben von einer mehrstöckigen Wohnbebauung (siehe Anlage B).

Die derzeitige Grünfläche besteht aus einer Rasenfläche, die keine Ausstattung mit Wegen oder Spielgeräten enthält. Allein am Ravensburger Ring steht ein Steinbildstock, der ein Andachtsbild des St. Quirin trägt. Die einzige vorhandene Vegetationsstruktur ist eine Pflanzung mit Sträuchern zum Bahndamm im Norden. Eine Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzer*innengruppen ist im Augenblick somit nicht gegeben. Eine Aufwertung ist dringend erforderlich, da im Umfeld kaum öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung differenziert nutzbarer Bereiche für unterschiedliche Altersgruppen und die Anlage von Wegen.

Im Mai 2022 hat das Baureferat eine Bürger*innenbeteiligung für diese Maßnahme durchgeführt.

Als Ergänzung zu den privaten Spielangeboten für kleine Kinder in den umliegenden Wohnhöfen wurden mehrfach spannende Spieleinrichtungen für ältere Kinder mit Kletterangeboten und ein Wasserspielplatz gewünscht.

Ähnlich häufig wurden von den Anwohner*innen Fitnesseinrichtungen für Erwachsenen und mehr Sitzgelegenheiten angeregt. Auch der Wunsch nach einer Tischtennisplatte wurde im Vorentwurf berücksichtigt.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde ein Konzept erstellt, das im August 2023 den erneut eingeladenen Bürger*innen erläutert und zur Diskussion gestellt wurde. Die Resonanz war positiv.

3. Dringlichkeit

Mit der Realisierung der Maßnahme soll eine adäquate, quartiersnahe Bereitstellung von Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung erfolgen. Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage ist 2026 geplant.

4. Planungskonzept

Ein wassergebundener Rundweg erschließt die Grünanlage. Der vorhandene querende Trampelpfad wird als Ost-West-Achse ausgebaut. Im Eingangsbereich vom Ravensburger Ring aus entsteht ein kleiner Platz, auf dem die Statue des heiligen Quirin neu in Szene gesetzt wird und auf dem auch Boule spielen möglich ist.

Der anschließende Kinderspielbereich bietet eine große Kletteranlage für Schulkinder und eine Wasserspielanlage.

Ein gepflasterter künstlicher Bachlauf beginnt an der Platzfläche im Eingangsbereich und läuft wegebegleitend mit mehreren Pumpen und Staumöglichkeiten bis zum Sandspielbereich.

Die große Kletteranlage umfasst zwei miteinander kommunizierende Spielebenen. Die untere Ebene ist ein barrierefreier Parcours, der verschiedene Neigungen, Klang- und Farbwelten sowie Spielelemente in Sitzhöhe wie beispielsweise Schaukelnester beinhaltet.

Die obere Ebene bietet anspruchsvolle Kletter- und Balanciermöglichkeiten, die sich bis zum etwa 5 m hohen Turm mit Röhrenrutsche in die Höhe entwickeln. Der Fitnessbereich im Norden bietet neben einem sportlich anspruchsvolleren Calisthenics Gerät auch die gewünschte Tischtennisplatte. Die zentrale Wiesenfläche bleibt als Spiel- und Liegewiese erhalten.

Über die Grünanlage verteilt laden mehrere Bänke mit und ohne Lehne sowie zwei Bank-Tisch-Kombinationen zum Verweilen ein.

Zur Straße hin bildet eine Gehölzpflanzung mit Zaunelement eine Schutzbarriere. Im Norden bleiben der dichte Strauchbestand und die Einfriedung als Puffer zur Bahnstrecke bestehen. Bepflanzte Modellierungen schirmen die beiden Aufenthaltsbereiche - die Fitnessinsel im Norden und der Kinderspielbereich im Süden von der angrenzenden Wohnbebauung ab.

Im Rahmen des Projektes werden insgesamt 17 Großbäume gepflanzt. Zur Verwendung kommen heimische und klimaresistente Baumarten. Die Bestandsbäume konnten ausnahmslos in die Planung integriert werden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine extensive Blumenwiese angelegt, die der Insektenwelt ein Nahrungs- als auch Habitatangebot bietet.

Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter auf den Spielplätzen ermöglicht wird.

Das Konzept wurde dem städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen am 27.09.2023 vorgelegt und dessen Anmerkungen in die Planung übernommen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 68a vom 01.12.1971 stellt das Flurstück 2002/3 der Gemarkung Aubing zwar als öffentliche Grünanlage dar, trifft aber keine Aussage über Ausstattungen.

Aus diesem Grund wird für die Herstellung des geplanten Spiel- und Sportbereiches eine Baugenehmigung eingeholt.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Flurstück 2002/3 der künftigen öffentlichen Grünanlage befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Bei den durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden punktuell Verfüllungen mit schwankenden Bodenbelastungen festgestellt. Die festgestellten Bodenverunreinigungen werden jedoch als nicht gefährdend beurteilt. Die belasteten Flächen im Bereich der Grünanlage werden in Abstimmung mit dem Referat für Klima-

und Umweltschutz saniert, so dass keine Einschränkungen für die spätere Nutzung bestehen.

Eine Kampfmittelerkundung wurde durchgeführt.

Die Kampfmittelfreimessung erfolgt baubegleitend im Zuge der Herstellung der Grünanlage.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage ist nach Erteilung der Baugenehmigung für 2026 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Der derzeitige Finanzbedarf einschließlich der Risikoreserve von 17,5 Prozent beträgt 1.500.000 Euro.

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 1.200.000 € auszugehen. Ein Betrag von 300.000 € ist den nicht förderfähigen Kosten zu zuordnen.

Nach Erteilung des Projektauftrages kann die Zustimmung zur Baudurchführung bei der ROB beantragt werden. Nach Vorlage der Kostenberechnung ist eine Bewilligung einer ersten Rate durch die Regierung von Oberbayern möglich. Sobald das Ausschreibungsergebnis vorliegt, erfolgt die endgültige Festsetzung der Förderung und Bewilligung der Restrate.

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

Der Finanzierungsanteil des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ wird vorbehaltlich der Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern zu 100 % von der LHM vorfinanziert, 60 % der förderfähigen Kosten fließen als staatliche Zuschussmittel in den kommunalen Haushalt zurück. Die restlichen Kosten in Höhe von 40 % sowie die nicht förderfähigen Kosten müssen von der LHM (aus dem Budgetbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung,) finanziert werden.

Die Mittel des Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 in Investitionsliste 1 im Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Pauschalmaßnahme- Nr. 6150.9000 „Städtebauförderung, Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)“ (Rangfolge-Nr. 003) enthalten. Im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden sie bei der Finanzposition 6150.940.9000.3 „Städtebauförderung, Stadtsanierung pauschal“ bereitgestellt.

Die Realisierung der Maßnahme wird im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des Baureferates bei der Finanzposition 5800.950.8570.1 „Sozialer Zusammenhalt – Ravensburger Ring, Aufwertung Öffentliche Grünfläche.“ verrechnet. Bis einschließlich 2022 wurden für vorlaufende Planungsleistungen bei dieser Finanzposition 34.000 € durch Mittelbereitstellungen aus der Finanzposition 6150.940.9000.3 finanziert.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800, Maßnahme-Nr. 5800.8570 (Rangfolge-Nr. 105) mit bereits übertragenen Projektkosten in Höhe von 34.000 Euro enthalten.

Nach Vorliegen der Bewilligung durch die ROB wird die ratenweise Übertragung der Mittel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Baureferat im Rahmen des Nachtragshaushalts von der Finanzposition 6150.940.9000.3 auf die Finanzposition 5800.950.8570.1 bei der Stadtkämmerei beantragt. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bauraten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarf.

Die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) wurden in einer Höhe von 39.500 Euro pro Jahr ermittelt.