

**Sanierung und Aufwertung
der Spielplätze und der Grünanlage
auf dem Johannisplatz**

im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14655

Beschluss des Bauausschusses vom 08.10.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit Beschluss des Bezirksausschusses 5 vom 20.10.2021 wurde der Projektauftrag erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01422).
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Sachstand- Projektbeschreibung- Bauablauf und Termine- Kosten- Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 2.820.000 Euro.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.820.000 Euro wird genehmigt.2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.3. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8495.1 ab 2025 erforderlichen Mittel termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter.	<ul style="list-style-type: none">- Kirchenstraße- Johannisplatz
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen- südlich Kirchenstraße- nördlich und südlich St. Johann Baptist Kirche- Gemarkung München S.9, Flurstück 17830 / 0

**Sanierung und Aufwertung
der Spielplätze und der Grünanlage
auf dem Johannisplatz**

im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14655

Anlagen

A1 Übersicht Luftbild

A2 Ausführungsplanung Übersichtslageplan

A3 Ausführungsplanung Spielplatz Nord

A4 Ausführungsplanung Spielplatz Süd

B Projektdaten

Beschluss des Bauausschusses vom 08.10.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage	2
2. Projektbeschreibung	2
Planungskonzept	2
Abstimmungen	4
3. Bauablauf und Termine	4
4. Kosten.....	4
4.1 Ausführungskosten	4
4.2 Darstellung der Kostenentwicklung	5
5. Finanzierung	6
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss.....	7

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag mit Beschluss des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes Au - Haidhausen vom 20.10.2021 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01422).

Das Baureferat hat auf dieser Grundlage die Bauausführung vorbereitet.

2. Projektbeschreibung

Es haben sich bei der Planung folgende Änderungen gegenüber dem Projektauftrag ergeben:

Als Aufenthaltsmöglichkeit, auch bei schlechterem Wetter, wird eine Überdachung am Multifunktionsplatz für die Jugendlichen realisiert.

Die zwei bisher geplanten kleineren Trampoline werden im Sinne der Inklusion durch ein größeres rollstuhlgerechtes Trampolin ersetzt, welches durch alle Nutzer*innen bespielt werden kann. Auf dem südlichen Kleinkinderspielplatz wird eine direkt vom Weg zugängliche inklusive und rollstuhlgerechte Spielplattform ergänzt.

Mit dem Beschluss „Beleuchtung von Jugendspieleinrichtungen“ vom 13.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08755) wurde das Baureferat beauftragt, bei Neuanlagen, Sanierungen oder Aufwertungen von Jugendspieleinrichtungen grundsätzlich die Ausstattung mit einer Beleuchtung zu prüfen und im Rahmen der jeweiligen Projektbeschlüsse zur Genehmigung vorzulegen.

Die technische Realisierbarkeit einer Beleuchtung wurde geprüft und ist gegeben. Hinsichtlich der Beleuchtung sind die artenschutzrechtlichen Belange mit einer längeren Beobachtungsphase bis Frühjahr 2025 zu prüfen. Sollten die artenschutzrechtlichen Belange mit der Beleuchtung vereinbar sein, kann diese im Zuge der Baumaßnahme bis zur Fertigstellung Ende 2025 realisiert werden.

Planungskonzept

Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung der vorhandenen Spielplätze und der Grünanlage am Johannisplatz (siehe Anlage A2). Die öffentliche Grünfläche liegt an der Kirchenstraße im Stadtbezirk Au-Haidhausen, umschließt die St.-Johann-Baptist-Kirche und teilt sich auf in einen nördlichen und südlichen Teil.

Die in die Jahre gekommenen Spielplätze werden aktuellen Nutzer*inneninteressen angepasst, erweitert und inklusiv sowie gendergerecht gestaltet. Das Konzept berücksichtigt die Schaffung eines Nutzungsangebotes für alle Bevölkerungsgruppen.

Für die Erneuerung der Spielplätze und der Grünanlage wurden zwei Veranstaltungen zur Kinderbeteiligung durchgeführt.

Auf Basis der Ergebnisse wurde ein Planungskonzept erstellt, das den damals beteiligten Kindern vorgestellt wurde. Des Weiteren erfolgte die Vorstellung des Konzeptes für die gesamte Anlage unter Beteiligung des Bezirksausschusses 5 Au - Haidhausen und interessierten Bürger*innen.

Bei beiden Veranstaltungen stieß das Konzept auf breite Zustimmung.

Spielplatz auf der Nordseite des Johannisplatzes (siehe Anlage A3)

In die Modellierung des vorhandenen Walls werden drei Spielräume eingepasst. So entstehen Spielbereiche für Klein- und Schulkinder sowie eine große Wasserbaustelle für alle Altersgruppen. Alle Bereiche werden mittels Spielelementen miteinander verbunden.

Das Spielangebot für die größeren Kinder sieht eine altersgerechte Kletter- und Spielkombination sowie eine Sechseckschaukel vor. Für die kleineren Kinder werden eine Kletter- und Hüttenkombination und an der Sechseckschaukel zwei Korbschaukeln umgesetzt. Die Wasserbaustelle wird in die Böschungskante des Walls integriert. Die Ergänzung des Walls mit bienenfreundlichen Strauchgruppen und Findlingen erweitert das Angebot an Rückzugsmöglichkeiten und bietet Raum für naturnahes und informelles Spiel. Die Betonblöcke an der Böschungskante werden erneuert und in Teilbereichen mit Holzauflagen mit und ohne Lehne sowie teilweise Armlehne ausgestattet. Somit kann die Einfassung als Spielelement und als Sitzgelegenheit genutzt werden.

Auf dem Rasenhügel wird ein Treffpunkt zum Sitzen und Verweilen geschaffen. Der Spielbereich bleibt wie bisher mit einer Kombination aus Zaun und Hecke eingefasst und ist über zwei Tore barrierefrei zugänglich.

Die Fläche des bisherigen Bolzplatzes wird erneuert und den aktuellen differenzierten Interessen der Nutzer*innen angepasst. Um eine gendergerechte und multifunktionale Nutzung des Bolzplatzes zu ermöglichen, wird das Platzangebot für Fußball reduziert. Die bestehende Fläche wird in ein Fußballminispielfeld, ein Streetballfeld und eine Multifunktionsfläche gegliedert. Letztere bietet die Möglichkeiten für vielfältige Bewegung, freie Ballspiele und Roll- und Gleitsport. Die Fläche erhält einen Asphaltbelag und wird barrierefrei auf das Geländeniveau des angrenzenden Weges angehoben. Der Multifunktionsplatz wird in den Spielrichtungen mit einem Ballfangzaun umschlossen und teilweise mit Sitzkanten ergänzt.

Die bisherige Wegeverbindung wird künftig platzartig erweitert. Hier werden eine kleine Bauminsel, das inklusive Trampolin sowie die öffentliche Toilette angeboten.

Der Tischtennisbereich nördlich des Bolzplatzes wird saniert. Die Sitzmöglichkeiten in den Randbereichen, die Tischtennisplatten und der Belag werden erneuert. Eine Fundbox für verlorene und gefundene Spielsachen ergänzt die Ausstattung.

Spielplatz auf der Südseite des Johannisplatzes (siehe Anlage A4)

Im Zuge der Neugestaltung des südlichen Spielplatzes wird die organische Formensprache des nördlichen Spielplatzes aufgenommen. Die Sandspielfläche wird erweitert und mit einer Sitz- und Spielkante gefasst.

Der neue Spielbereich bietet ein abwechslungsreiches Angebot zum Rutschen, Klettern, Wippen, Sitzen und Sandspielen an. Dieser wird durch eine inklusive rollstuhlgerechte Sandspielplattform komplettiert. Im nördlichen Teilbereich wird ein Pflanzenlabyrinth integriert und mit einer Sitzkante gefasst. Der Spielplatz bleibt wie bisher mit einer Kombination aus Zaun und Hecke eingefasst und ist über zwei Tore barrierefrei zugänglich.

Im Zuge der Sanierung werden die bestehenden Rasenflächen überarbeitet. Die in die Jahre gekommenen Pflanzbeete zwischen den Bänken werden aufgelöst, um mehr Sitzgelegenheiten zu schaffen. Die bestehenden Belagsflächen und Sitzgelegenheiten werden erneuert.

Der Baum- und Strauchbestand wird weitgehend erhalten.

Innerhalb des Projektgebietes werden 5 standortgerechte Laubbäume II. Wuchsordnung neu gepflanzt.

Abstimmungen

Das Planungskonzept wurde mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die ergänzenden Empfehlungen des Beraterkreises konnten alle berücksichtigt werden.

Die Vorplanung wurde Vertreter*innen des Bezirksausschusses 5 vorgestellt und ist auf große Zustimmung gestoßen.

Da der Johannisplatz im denkmalgeschützten Ensemblebereich liegt, wurde auf Basis der Ausführungsplanung die Erlaubnis nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) erteilt (Aktenzeichen: 3241-8.11-2024-12384-6D).

3. Bauablauf und Termine

Die Bauarbeiten beginnen ab Dezember 2024 auf der Nordseite des Johannisplatzes, so dass ab März 2025 parallel mit der Herstellung der öffentlichen Toilette begonnen werden kann. Die Herstellung der Spielplätze erfolgt ab Frühjahr 2025 und soll bis Ende 2025 fertiggestellt sein.

Der Schmuckplatzbereich wird so lange wie möglich für die Anwohner*innen nutzbar sein und nach dessen Sanierung der Belagsflächen umgehend zur Nutzung freigegeben.

4. Kosten

4.1 Ausführungskosten

Inzwischen sind circa 90 % der Kosten durch Submission von Bauleistungen, aus Preislisten für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt. Der Kostenanschlag beläuft sich auf 2.690.000,00 Euro.

Er gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

Die Kosten der Toilette werden über die Pauschale für die öffentlichen Toiletten im öffentlichen Raum gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) gedeckt. Sie sind somit nicht Bestandteil der Projektkosten für die Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der Grünanlage auf dem Johannisplatz.

4.2 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index Mai 2021)	2.250.000 €
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (Index Mai 2024, ca. + 29,2 %)	+ 657.000 €
<hr/>	
Aktualisierte Kostenobergrenze inkl. Risikoreserve (17,5 %)	2.907.000 €
Kostenanschlag (Index Mai 2024)	- 2.690.000 €
derzeitige Kostenreserve (ca. 8,07 % des Kostenanschlages)	= 217.000 €
<hr/>	
Projektkosten inkl. Risikoreserve (ca. 5,0 %)	2.820.000 €

Damit wird die aktualisierte Kostenobergrenze eingehalten.

Der Bauausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden Kosten zu entscheiden.

Kostenanschlag	2.690.000 €
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 5 % des Kostenanschlages)	130.000 €
<hr/>	
Ausführungskosten	2.820.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind in den Projektdaten auf Blatt 6 "Termine, Mittelbedarf, Finanzierung" nachrichtlich aufgeführt.

5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf einschließlich einer Risikoreserve von 5 % beträgt 2.820.000 €.

Das Bauvorhaben ist im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2024 – 2028 (Variante 630) in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800, Maßnahme-Nr. 5800.8495 (Rangfolge-Nr. 35) mit einem Betrag von 2.820.000 € enthalten.

Die für 2025 benötigten Mittel i. H. v. 1.500.000 € sind im Haushalt veranschlagt. Daher entsteht keine Haushaltsausweitung.

Bis einschließlich 2023 wurden für diese Maßnahme Auszahlungen für Planungsleistungen in Höhe von insgesamt rund 133.000 € geleistet und durch Mittelumschichtungen im Büroweg mit Deckung aus der Pauschale für vorlaufende Planungskosten (Finanzposition 5800.950.9920.7) finanziert.

Das Baureferat wird die ab 2025 erforderlichen Mittel zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. anmelden.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung der Bauraten im Mehrjahresinvestitionsprogramm an den Mittelbedarf.

Das Projekt (insbesondere Baumpflanzungen) wäre für das KfW-Förderprogramm 444 "Natürlicher Klimaschutz in Kommunen" grundsätzlich geeignet. Die Förderung wird projektspezifisch in Abstimmung mit der Stadtkämmerei geprüft und bei Vorliegen der einschlägigen Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gibt folgende Stellungnahme ab:

Im näheren Umgriff der Maßnahme ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a Orleanshöfe aufgestellt. Der dadurch im Wohnquartier zusätzlich entstehende Bedarf an öffentlichen Grünflächen kann innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden. Um dennoch eine ausreichende Versorgung mit öffentlichem Grün zu gewährleisten, wurde der Erschließungsträger mit dem städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplans zu Kompensationszahlungen für Aufwertungsmaßnahmen verpflichtet. Von der zu leistenden Kompensationszahlung sollen 200.000 € für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Johannisplatz vorgesehen werden.

Die Kompensationszahlungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig.

Der Billigungsbeschluss wurde im September 2024 gefasst.

Der Satzungsbeschluss ist für 2025 vorgesehen.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegen die Beschlussvorlage, soweit die Budgetvorgabe für den Teilhaushalt des Referats gemäß Eckdatenbeschluss (EDB) eingehalten wird.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen hat jedoch einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.820.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8495.1 ab 2025 erforderlichen Mittel termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. 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 (D-II/V-SP)

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 5

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAII/52, HAIII/31

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - G, G 1, G 2, GZ, GZ 1, G 22, G 02

zur Kenntnis

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – G12

zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Baureferat, RG 4