

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> <b>Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“</b> <b>Sanierungsgebiet Aubing - Neuaubing - Westkreuz</b> <b>Aufwertung der öffentlichen Grünflächen am Wasserturmgelände sowie Öffnung und Aufwertung des Schulsportgeländes an der Weißensteinstraße</b>		
<b>Stadtbezirk:</b> <b>22 Aubing-Lochhausen-Langwied</b>		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> <b>Abteilung G 13</b>		<b>Maßnahmenart:</b> Neubau einer öffentlichen Grünanlage
Datum / Organisationseinheit /Tel. 21.05.2024 / G 13 / 233 - 60390		<b>Projektkosten:</b> (Kostenrahmen) <b>1.800.000 Euro</b>
<h2>Gliederung des Bedarfsprogrammes</h2> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Grob-Planungskonzept (Bedarfsdeckung)</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Bauablauf und Termine</li> <li>8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol> <p>Anlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A) Projektdaten</li> <li>B) Lageplan (M 1:1500)</li> <li>C) Vorentwurf</li> </ol>		

## **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 Grünflächen am Wasserturm unter Beteiligung der Bevölkerung und deren Realisierung gemäß den städtischen Richtlinien durchzuführen.

## **2. Bedarf**

Das Gelände am Wasserturm liegt im Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz zwischen der Weißensteinstraße bzw. der Straße Am Aubinger Wasserturm im Norden, der Limesstraße im Osten, der Rothenfelder Straße im Süden und der Streitbergstraße im Westen.

Der namensgebende, denkmalgeschützte Wasserturm aus dem Jahr 1909 steht an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes (Am Aubinger Wasserturm 39).

Das auf dem Lageplan (Anlage B) dargestellte Gelände mit einer Gesamtläche von 17.000 m<sup>2</sup> setzt sich aus drei Teilflächen zusammen: Die zentrale nach Osten hin ausgedehnte öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen für Kleinkinder und Schulkinder bildet das Herzstück. Südwestlich davon liegt die sogenannte „Fußballwiese“, eine öffentliche Wiesenfläche mit Angeboten für Jugendliche und Erwachsene. Nördlich davon erstreckt sich das Gelände der Schulsportfläche der Grundschule an der Limesstraße, die derzeit nicht öffentlich zugänglich ist.

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist das Sanierungsgebiet Aubing - Neuaubing - Westkreuz grundsätzlich mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen nur unterdurchschnittlich versorgt. Aufgrund der zunehmenden Verdichtung wird sich dieses Defizit künftig noch verstärken.

Es fehlt an attraktiven Spielangeboten insbesondere für Klein- und Schulkinder und an Angeboten für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen.

Ausdrückliche Zielvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für das Wasserturmgelände sind die Aufwertung und Entwicklung von Spiel- und Sportflächen an der öffentlichen Fußballwiese, und die Öffnung der angrenzenden nur eingeschränkt zugänglichen Schulsportfläche.

## **3. Dringlichkeit**

Die vorhandene Anlage entspricht aufgrund ihres Alters nicht mehr dem aktuellen Standard und ist erneuerungsbedürftig. Aufgrund des hohen Bedarfs an generationenübergreifenden Spiel- und Freizeitangeboten im Stadtviertel ist eine Aufwertung und Umgestaltung dringend erforderlich.

Ausdrückliche Zielvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für das Wasserturmgelände sind die Aufwertung und Entwicklung von Spiel- und Sportflächen an der öffentlichen Fußballwiese und die Öffnung der angrenzenden nur eingeschränkt zugänglichen Schulsportfläche.

#### **4. Grob-/ Planungskonzept**

Grundsätzlich liegt der Gestaltung das Leitbild zugrunde, die derzeitige Zonierung in 3 Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten zu erhalten.

Die vorhandene Erschließung über wassergebundene Wege wird ergänzt. Die Sport- und Aufenthaltsangebote auf der „Fußballwiese“ sind vom vorhandenen Weg aus barrierefrei erreichbar. Auf der Schulsportfläche soll ein neuer, in Nord-Süd-Richtung verlaufender, wassergebundener Weg die vorhandenen und neuen Ausstattungen erschließen.

##### Öffentliche Grünfläche mit Angeboten für Klein-, Schulkinder und Erwachsene

Der vorhandene wassergebundene Rundweg erschließt die Grünanlage.

Die Spieleinrichtungen verbleiben, wie auch die Spiel- und Liegewiese und der kleine Schlittenhügel, weitgehend innerhalb des Weges.

Die bestehende Gerätekombination für jüngere Schulkinder mit Rutsche, zahlreichen Türmen und Brücken wird erneuert.

Anstelle des vorhandenen Sandspielbereiches wird ein inklusives Sandspieldeck mit mehreren Spielhäuschen, Sandspieleinrichtungen und Sandbaggern hergestellt.

Neu ist das Schaukelerlebnis in der Anlage: Eine Nestschaukel bietet auch Kleinkindern und motorisch eingeschränkten Kindern Teilhabe am gemeinsamen Spiel. Die hohe Doppelschaukel sorgt dagegen für Spannung und Nervenkitzel.

Auf der Lichtung des westlich angrenzenden Wäldchens eröffnet künftig eine hohe Kletterkombination mit 2 Türmen und 2 unterschiedlichen Rutschen auch älteren Schulkindern ein herausforderndes und spannendes Spielerlebnis. Über anspruchsvolle Netzaufstiege gelangt man unter anderem zur steilen, fast 3 m hohen Rutsche oder in den 5 m hohen Turm, um Blicke in die Baumkronen zu werfen.

In der optischen Gestaltung ist dieses Gerät dem nahen Aubinger Wasserturm nachempfunden und wirkt somit identitätsstiftend.

Im kleinen Wäldchen sollen Naturerlebnisstationen, wie beispielsweise ein Insektenhotel oder ein Baumartenmemory, ökologisches Wissen vermitteln.

Außerhalb des Weges sind mehrere Fitnessgeräte, wie beispielsweise Arm-, Bein- und Crosstrainer, sowie ein Bouleplatz angeordnet. Diese Ausstattungen haben hohen Aufforderungscharakter für Erwachsene, insbesondere für Senior\*innen.

Als Ergänzung laden mehrere Bänke mit und ohne Lehne sowie zwei Bank-Tisch-Kombinationen zum Verweilen ein.

##### „Fußballwiese“ mit Ausstattungen für Jugendliche und Erwachsene

Die bestehende zentrale Spiel- und Liegewiese bleibt weiterhin bestehen, wird im Randbereich aber durch zahlreiche neue Sport- und Aufenthaltsangebote aufgewertet.

Im Süden werden die Tischtennisplatten ergänzt durch einen Unterstand, eine Calisthenics- und Parkouranlage auf EPDM-Belag (Fallschutz), einen Sitzplatz mit Wellenliegen und einen Trinkbrunnen. Beim vorhandenen Streetballkorb im Norden wird der Belag erneuert, ein weiterer niedriger Korb aufgestellt

sowie Wellenliegen und Hängematten als Treffpunkt eingerichtet. Nordwestlich wird ein Boulderangebot mit Kletterfelsen geschaffen. Schirmartige Gehölze und Gräser vermitteln das von den Jugendlichen gewünschte Strandfeeling.

### Schulsportfläche

In Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport wird eine Öffnung der Schulsportfläche für die Allgemeinheit samstags und sonntags von 10 bis 20 Uhr angeboten. Hierfür werden die beiden Tore des eingezäunten Geländes durch einen externen Schließdienst geöffnet und auch wieder verschlossen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, dass unter der Woche von 18 bis 20 Uhr Privatpersonen und Vereine in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport die Verantwortung für Öffnung, Schließung sowie Kontrolle übernehmen. Werktags, vor 18 Uhr bleibt die Nutzung des Sportgeländes der Grundschule mit angegliederter kooperativer Ganztageseinrichtung vorbehalten.

Vorhanden sind mehrere für den Schulsport notwendige Leichtathletik Einrichtungen, wie Allwetterplatz, Laufbahn und Sprunggrube. Darüber hinaus sollen im Rahmen der Öffnung für die Allgemeinheit zwei Beachvolleyballfelder mit Sitzpodest, vier Basketballständer am Allwetterplatz in unterschiedlicher Höhe und zwei stählerne Fußballtore mit den notwendigen Ballfangzäunen installiert werden.

Ein wassergebundener Weg zwischen den beiden Toren erschließt alle Sporteinrichtungen barrierefrei.

Im Zuge des Umbaus der Grundschule an der Limesstraße wurden auf dem Schulsportgelände als Ausgleichsmaßnahme u.a. Blühstreifen angelegt und Fledermauskästen aufgehängt. Aufgrund dieser Artenschutzmaßnahmen ist eine Beleuchtung des geöffneten Schulsportgeländes nicht möglich.

### Vegetation

Der dichte Baumbestand bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Darüber hinaus werden 7 neue Bäume gepflanzt.

Das Konzept wurde dem städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen am 06.11.2023 vorgelegt und dessen Anmerkungen in die Planung übernommen.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan weist die Grünfläche am Wasserturm und die Fußballwiese als „allgemeine Grünflächen“, das benachbarte Schulsportgelände als „Sportfläche“ aus.

Alle 3 Teilbereiche liegen innerhalb des Planungsriffs des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung 1767. Mit Bebauungsplan mit Grünordnung 1767a vom 04.08.1997 wurden Aussagen über einen Teil der öffentlichen Grünfläche (Flurstück mit Angeboten für Klein-, Schulkinder und Erwachsene) getroffen.

Da der Bebauungsplan mit Grünordnung 1767 im Bereich des geplanten Jugend- und Sportbereiches nicht weiterverfolgt wurde und keine Festsetzungen erfolgten, wird für die Herstellung eine Baugenehmigung eingeholt.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin sowohl der öffentlichen Grünflächen am Wasserturmgelände, als auch der Schulsportfläche an der Weißensteinstraße. Letztere ist mit einem Zaun und 2 derzeit außerhalb der Schulsportnutzung verschlossenen Toren von der öffentlichen Grünanlage abgetrennt.

Alle 3 Teilflächen sind eben und weisen alten Baumbestand auf, der im Rahmen der Planung erhalten und berücksichtigt wird. Die Grünflächen sind barrierefrei über wassergebundene Wege erschlossen.

Im Altlastenkataster sind die genannten Flächen nicht aufgeführt. Bei den durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden punktuell Auffüllungen mit schwankenden Bodenbelastungen festgestellt. Die belasteten Flächen im Bereich der Grünflächen werden in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz saniert, so dass keine Einschränkungen für die spätere Nutzung bestehen.

Eine Kampfmittelerkundung wurde durchgeführt.

Es sind keine bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlich. Die Kampfmittelfreimessung kann baubegleitend im Zuge der Herstellung der Grünanlage erfolgen.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und der Schulsportfläche ist, in Abhängigkeit von der Dauer des Genehmigungsverfahrens, voraussichtlich für 2027 vorgesehen.

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

Für das Bauvorhaben ergeben sich Projektkosten in Höhe von 1.800.000 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 1.440.000 Euro auszugehen. Ein Betrag von 360.000 Euro ist den nicht förderfähigen Kosten zu zuordnen.