

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> <b>Neubau öffentliche Grünanlage Roman-Herzog-Straße (ÖG 5) zw. der Helmut-Schmidt-Allee und der Annemarie-Renger-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068</b>		
<b>Stadtbezirk:</b> <b>22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied</b>		
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G1	<b>Maßnahmeart:</b> Neubau einer öffentlichen Grünanlage	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juli 2023 / G1 / 233 – 60350	<b>Projektkosten:</b> (Kostenschätzung) 2.580.000 €	
 <b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b>  		
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		
 <u>Anlage:</u>		
A) Projektdaten		

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 7. Oktober 2015 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04016).

## 2. Bedarf

Der Bedarf für den Neubau der Grünanlage an der Roman-Herzog-Straße leitet sich aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 ab. Für die künftigen Bewohner\*innen wird eine vielseitig nutzbare öffentliche Grünanlage hergestellt.

## 3. Dringlichkeit

Mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude soll eine adäquate, quartiersnahe Bereitstellung von Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung erfolgen. Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage ist ab Herbst 2026 geplant.

## 4. Grob-/ Planungskonzept

### Rahmenbedingungen

Die künftige öffentliche Grünanlage an der Roman-Herzog-Straße (ÖG 5) hat eine Größe von rund einem Hektar. Sie verknüpft die schon hergestellten Freiflächen im Bildungscampus (ÖG 7) mit der zukünftigen Grünfläche ÖG 3 an der Annemarie-Renger-Straße, deren Ausbau erfolgt, wenn der nördlich anschließende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154 im 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord in Kraft getreten ist.

Die Herstellung der Grünanlage an der Roman-Herzog-Straße dient der Grünflächenversorgung der angrenzenden Wohnquartiere und ist ein wichtiger Baustein zur Vernetzung der öffentlichen Grünflächen im Gebiet.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde dieses Bedarfsprogramm erarbeitet.

Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

### Bestandsbeschreibung

Die vorhandenen Flächen der zukünftigen Grünanlage werden derzeit als Baustelleneinrichtungsflächen der angrenzenden, teils noch im Bau befindlichen Wohnungen genutzt. Die Wohnbebauungen selbst weisen einen unterschiedlichen Baufortschritt auf. Während einige Baufelder bereits fertiggestellt und teilweise auch bereits bezogen sind, befinden sich andere noch im Bau oder kurz vor Baubeginn.

### Informationsveranstaltung

Zur Beteiligung der Bevölkerung im Planungsgebiet hat das Baureferat (Gartenbau) am 20.07.2024 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Veranstaltung fand zeitgleich mit dem Stadtteilstfest Freiham statt, wodurch eine große Anzahl von Anwohner\*innen erreicht werden konnte. Das Beteiligungsformat war im Vorfeld mit dem Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied abgestimmt worden.

Ziel war es, den Bürger\*innen das Planungskonzept der neuen öffentlichen Grünanlage vorzustellen, zu diskutieren und Rückmeldungen einzuholen. Um auf die konkreten Bezüge des Ortes eingehen zu können, wurde der Informationsstand südlich der Helmut-Schmidt-Allee in Blickrichtung zur zukünftigen Grünanlage eingerichtet.

Die Rückmeldungen zum Konzept waren äußerst positiv. Anregungen wurden aufgenommen und geprüft. Mitglieder des Bezirksausschusses 22 Aubing - Lochhausen - Langwied waren bei der Informationsveranstaltung zeitweise ebenfalls vertreten.

### Planungskonzept

Die öffentliche Grünanlage Roman-Herzog-Straße hat eine Größe von circa 7.500 m<sup>2</sup> und soll den Anwohner\*innen ein attraktives, quartiersnahes Spiel- und Aufenthaltsangebot bieten. Die Grünanlage gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der südliche Bereich erstreckt sich von der Helmut-Schmidt-Allee bis zur Roman-Herzog-Straße, der nördliche Bereich verläuft zwischen der Roman-Herzog-Straße bis zur Annemarie-Renger-Straße.

Die Grünanlage beinhaltet sowohl intensiv nutzbare Spiel- und Aufenthaltsangebote wie den im nördlichen Teilbereich gelegenen Spielplatz und die größere zusammenhängende Spiel- und Liegewiese im südlichen Bereich als auch naturnah gestaltete Elemente mit Baumpflanzungen und blütenreichen Wiesenflächen. Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel- und Aufenthaltsangebote wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter auf dem Spielplatz ermöglicht wird.

### Wegeflächen

Die Grünanlage wird durch einen 3,50 Meter breiten Weg mit einem Belag aus wassergebundener Decke erschlossen, welcher sich von der Helmut-Schmidt-Allee über die Roman-Herzog-Straße bis zur Annemarie-Renger-Straße erstreckt. Durch Stichwege werden zusätzliche Anbindungen an die Wohnbebauungen geschaffen. Östlich und westlich wird die Grünanlage durch private, beleuchtete Erschließungswege der angrenzenden Wohnbebauungen gefasst.

In regelmäßigen Abständen werden entlang der öffentlichen Wegeflächen Bänke mit Armlehnen zum Verweilen aufgestellt.

### Spiel- und Aufenthaltsflächen

Der Spielplatz der Grünanlage befindet sich im nördlichen Bereich und erinnert in seiner Form an die im Zuge der archäologischen Untersuchungen in Freiham gefundenen Langhäuser aus der Bronzezeit. Die daraus entwickelte Konstruktion wird mit unterschiedlichen Spielbereichen und Spielgeräten gefüllt und gliedert sich in einen Kleinkinderspielbereich und einen Spielbereich für größere Kinder.

Das Kleinkinderspiel beinhaltet einen Sandspielbereich, eine Vogelnestschaukel und zwei Einzelschaukeln und diverse Rollenspielelemente wie Verkaufstheken und Bauernhofelemente mit Wipptieren. Das Angebot für größere Kinder besteht aus einer Kletterlandschaft mit Balancierelementen, welche durch Hängematten ergänzt werden. Als verbindendes Element werden mittig im Langhaus die Aufenthaltsflächen in Form von Tisch-Bank-Kombinationen vorgesehen. Südlich angrenzend an den Spielplatz entsteht eine intensiv nutzbare Spiel- und Liegewiese, welche das Angebot im Umgriff des Langhauses um freies Spiel ergänzt.

Der Spielbereich ist vom Hauptweg aus über zwei Stichwege erreichbar. Ein wassergebundener Weg im Langhaus sieht eine Verbindung dieser zwei Stichwege vor, um eine barrierefreie Anbindung ausgewählter Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu ermöglichen.

Um eine Beschattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen zu erreichen, werden auf dem Langhaus Beschattungselemente in Form von Holzbauteilen vorgesehen und Bäume in bereits großen Qualitäten um die Spielflächen gepflanzt.

Im südlichen Bereich zwischen Helmut-Schmidt-Allee und Roman-Herzog-Straße entsteht eine größere zusammenhängende intensiv nutzbare Spiel- und Liegewiese, die die Spielangebote des Langhauses als frei nutzbarer Bewegungsraum ergänzt.

Nördlich an die große Spiel- und Liegewiese grenzt ein Aufenthaltsbereich mit mehreren Bankstandorten an, die inmitten einer attraktiven Staudenpflanzung liegen. Diese wird sowohl ein über die Jahreszeiten abwechslungsreiches Angebot an Blühpflanzen enthalten als auch zur Förderung der Biodiversität in der Grünanlage beitragen.

### Vegetation

Durch Baumpflanzungen und die vorgesehenen blüh- und artenreichen Wiesenflächen erhält die Grünanlage, neben den intensiven Spiel- und Aufenthaltsangeboten, einen naturnahen Charakter. Insgesamt werden 65 neue Bäume gepflanzt, welche sich gleichmäßig in der Grünanlage verteilen. Die blüh- und artenreichen Wiesenflächen umfassen etwa ein Drittel der Grünfläche.

Das Konzept wurde dem Städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen vorgelegt. Dessen Anmerkungen werden in die Planung übernommen.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass für die öffentliche Grünanlage keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der künftigen öffentlichen Grünanlage Nr. 3531/23 und Nr. 3531/26, beide Gemarkung Aubing, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es handelt sich dabei um ehemalige landwirtschaftliche Flächen. Die Flächen werden derzeit noch als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt und vom Kommunalreferat betreut. Das Grundstück wird dem Baureferat vom Kommunalreferat zum Baubeginn der Grünanlage altlasten- und kampfmittelfrei übergeben.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage erfolgt nach Beendigung der angrenzenden Hochbaumaßnahmen ab Herbst 2026. Die Fertigstellung der maßgeblichen Teile der Grünanlage ist für Herbst 2027 vorgesehen.

Kleine Teilflächen können aufgrund von Flächenbelegungen erst ab Herbst 2028 hergestellt und im Sommer 2029 abgeschlossen werden.

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

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 2.580.000 Euro. In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 380.000 Euro) enthalten. Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 4, entnommen werden. Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) wurden in einer Höhe von 54.900 Euro pro Jahr ermittelt.