

**Öffentliche Grünflächen Neufreimann
im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989**

- Ehemalige Bayernkaserne -

Öffentliche Grünfläche ÖG 7-Westteil

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15924

Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597) wurde der Projektauftrag erteilt.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Ausgangslage- Projektbeschreibung- Bauablauf und Termine- Kosten- Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 2.270.000 Euro.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.270.000 Euro wird genehmigt. 2. Dem Baubeginn wird zugestimmt. 3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028 ist bei Maßnahme-Nr. 5800.6540, wie im Vortrag unter Punkt 5 „Finanzierung“ dargestellt, anzupassen. 4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.6540.6 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"> - Neufreimann - ehemalige Bayernkaserne
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk 12 Schwabing - Freimann - Neufreimann - Gemarkung Freimann, Flurstücke Nrn. 223/31, 223/84, 223/86

**Öffentliche Grünflächen Neufreimann
im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Ehemalige Bayernkaserne -**

Öffentliche Grünfläche ÖG 7-Westteil

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15924

Anlagen

Übersichtslageplan (Anlage 1)

Ausführungsplanung ÖG 7 (Anlage 2)

Projektdateien (Anlage B)

Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage	2
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	4
4. Kosten.....	5
4.1 Ausführungskosten	5
4.2 Darstellung der Kostenentwicklung	5
5. Finanzierung	6
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	7
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Bauausschuss mit Beschluss vom 17.05.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597) erteilt.

Das Baureferat hat auf dieser Grundlage die Bauausführung vorbereitet.

2. Projektbeschreibung

Im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 sind 10 öffentliche Grünflächen (ÖG) mit einer Gesamtgröße von circa 16 Hektar herzustellen, in denen sechs Kinderspielplätze und zwei Jugendspielbereiche festgesetzt sind.

Die ÖG 7 im Südosten des Siedlungsgebietes wird als erste öffentliche Grünfläche im Endausbau ab Mitte 2025 hergestellt, um für die ersten Bewohner*innen des neuen Stadtquartiers die erforderliche Grünflächenversorgung zu gewährleisten.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 7 hat eine Größe von insgesamt ca. 33.850 Quadratmetern und ist aufgeteilt in den westlichen Teil, der ca. 12.200 Quadratmeter groß ist und durch die Landeshauptstadt München herzustellen ist, und den östlichen Teil mit einer Größe von ca. 21.650 Quadratmetern, der durch die Erschließungsträgerin hergestellt wird. Die Realisierung beider Teile erfolgt zeitgleich.

Inhalt dieser Ausführungsgenehmigung ist, wie in den Anlagen 1 und 2 ersichtlich, der Ausbau des städtischen, westlichen Teils der ÖG 7.

Planungskonzept

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen im Bedarfsprogramm oder Planungskonzept ergeben.

Da die LHM nur für den Ausbau des westlichen Teils der ÖG 7 zuständig ist, wird die Ausführungsgenehmigung auch nur für diesen erwirkt.

Im Folgenden wird das Gesamtprojekt beschrieben, um das künftige Freizeitangebot für die Bevölkerung in der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 nachvollziehen zu können. Aus den Anlagen 1, 2 und B sind die Inhalte des städtischen Anteils erkennbar.

Gemäß den Festlegungen des Masterplans werden in der ÖG 7 zentral gelegene, offene Spiel- und Liegewiesen von Baumpflanzungen in den Randbereichen eingerahmt. Der Hauptweg mit einer Breite von 4 Metern verläuft von Südwesten nach Norden mittig durch die Grünfläche. An ihn angelagert liegen eine Spiellandschaft, das Jugendspiel und Aufenthaltsbereiche. Im Norden, direkt am Nebenweg, liegt ein weiterer Kinderspielplatz, dessen Hauptattraktion das Wasserspiel ist.

Südwestlich, nahe der Hauptspielbereiche, wird eine öffentliche barrierefreie WC-Anlage mit einem integrierten Trinkwasserbrunnen errichtet.

Im Nordosten der Grünfläche werden in einer artenreichen Wiesenfläche ruhige Sitzmöglichkeiten abseits der Spielplätze angeboten, dem gegenüber, im Südosten, liegt der ca. acht Meter hohe Rodel- und Aussichtshügel.

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

Wegesystem und adaptive Beleuchtung

Der mittig gelegene Hauptweg ist insektenfreundlich durch den Leuchtentyp „Hochleite“ mit einer adaptiven LED-Technik beleuchtet.

Die Nebenwege verlaufen durchwegs in organischen Formen und führen die Besucher*innen durch die Grünfläche. Der Rundweg führt herzförmig entlang der inneren Grenze zwischen Baumhain und offenen Grünflächen und schließt im Norden und im Süden an den Hauptweg an. Zahlreiche Sitzbänke laden zum Rasten und Verweilen ein. Die Nebenwege werden in wassergebundener Wegedecke mit drei Metern Breite ausgeführt.

Der lockere Baumrahmen, der den Park umschließt, wird durch schmale Pfade erlebbar gemacht. Hier können sich Besucher*innen abseits vom Trubel am Hauptweg erholen und in Ruhe joggen oder spazieren gehen. Einzelne Bänke werden auch hier als Sitzmöglichkeiten angeboten.

Spielflächen und Ausstattung

Im Masterplan sind in der ÖG 7 drei Spielbereiche verortet: eine Spiellandschaft und das Jugendspiel am Hauptweg sowie ein weiterer Spielbereich im Nordwesten. Die große Spiellandschaft mit ca. 1500 Quadratmetern Größe ist das zentrale Spielerlebnis für Schulkinder.

Die Hauptattraktion wird eine abwechslungsreiche Spiel- und Kletterskulptur bilden, die aus mehreren nebeneinander platzierten und miteinander verbundenen pyramidenförmigen Türmen besteht. Drei unterschiedliche Rutschen mit verschiedenen Höhen sind integriert.

Zusätzlich bieten zwei große Schaukeln, Hängematten und eine Drehscheibe weitere Spielmöglichkeiten. Einzelne Bauminseln in der Spielfläche bieten schattige Plätze im Sommer. Angrenzend an die Spielfläche werden sowohl Sitzbänke als auch Tisch-Bank-Kombinationen angeboten.

Am nordwestlichen Nebenweg ist ein Kinderspielplatz angesiedelt, der überwiegend dem Thema Wasserspiel gewidmet ist.

Dieser Spielbereich wird durch zwei Einzelschaukeln, eine Nestschaukel, eine Rutsche und ein Bauwerksgerüst ergänzt.

Der Jugendspielbereich liegt zwischen der Spiellandschaft im Osten und dem ca. 8 Meter hohen Aussichts- und Rodelhügel im Westen. Vom Hauptweg aus gelangt man zunächst zum überdachten Jugendtreff.

Es werden vor allem sportliche Aktivitäten wie Streetball, Kleinfeldfußball, Tischtennis, Slackline und Parcours angeboten. Die Bereiche Kleinfeldfußball und Streetball werden gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 08755 vom 13.06.2023 zur Beleuchtung von Jugendspieleinrichtungen beleuchtet. Von 22 Uhr bis 6 Uhr wird die gesamte Beleuchtung zentral und automatisch abgeschaltet.

Das Kleinspielfeld wird in Kunstrasen ausgeführt, zwischen den Spielfeldern finden sich auch Bereiche zum freien Bespielen, Zuschauen und Aufenthalt. Mehrere Sitzbänke in den Randbereichen runden das Angebot ab.

Im Norden der Grünfläche ist eine Boule-Bahn geplant, neben der zwei weitere Tischtennisplatten angeordnet sind.

Vegetationskonzept

Im Planungsumgriff befindet sich kein nennenswerter Baumbestand. Es werden 248 standortgerechte und klimaverträglich Bäume gepflanzt. Strauchpflanzungen und artenreiche Wiesenflächen erhöhen die Artenvielfalt in der öffentlichen Grünfläche.

Die intensiv nutzbaren Spiel- und Liegewiesen im Zentrum der Grünfläche werden als regelmäßig geschnittene Rasenflächen ausgebildet und mit Hundepollern versehen. In den arrondierenden Flächen außerhalb des Rundwegs ist es möglich, die Hunde frei laufen zu lassen.

Im Süden der Grünfläche wird ein Wildbienenhabitat angelegt.

Altlasten- und Kampfmittelfreiheit

Die Altlastensanierung und Kampfmittelräumung des städtischen Teils wird durch das Kommunalreferat durchgeführt (siehe Projektauftrag Punkt B)3, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08597)

Die Altlasten- und Kampfmittelfreimachung des östlichen Teils erfolgt unter den gleichen Vorgaben durch die Erschließungsträgerin.

Abstimmungen

Das Planungskonzept wurde am 04.07.2022 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises konnten alle berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wurde die Planung in einer gemeinsamen Sitzung der Unterausschüsse Städtebau, Architektur und Wohnen sowie Umwelt-, Baum- und Klimaschutz am 23.11.2022 mit dem zuständigen Bezirksausschuss 12 abgestimmt und traf auf große Zustimmung.

Öffentliche Toilette

Auf Basis des Beschlusses „Toiletten im öffentlichen Raum“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) des Bauausschusses vom 03.12.2019 wurde der Bedarf für eine öffentliche Toilette in den öffentlichen Grünflächen Neufreimanns überprüft.

Da unter Berücksichtigung aller Voraussetzungen der Bedarf gegeben und in der ÖG 7 mit drei Spielbereichen von einem sehr hohen Nutzungsdruck auszugehen ist, ist im Planungsumgriff auf dem städtischen Teil der ÖG 7 eine barrierefreie Toilette mit Trinkbrunnen geplant.

Die Toilette ist durch die Anbindung an den beleuchteten und im Winter beräumten Hauptweg gut auffindbar und ganzjährig nutzbar.

Im Zuge des Ausbaus der ÖG 7 werden zunächst alle für die Funktion der Toilette notwendigen Erschließungsleitungen – Strom, Trinkwasser und Abwasser – realisiert. Die Kosten hierfür sind in den Projektkosten des städtischen Teils der ÖG 7 enthalten.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der ÖG 7 erfolgt ab Mitte des Jahres 2025 zeitgleich für beide Teile und soll bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

4. Kosten

4.1 Ausführungskosten

Inzwischen sind circa 60 % der Kosten des **Westteils** der ÖG 7 (Umsetzung LHM) durch Submission von Bauleistungen, aus Preislisten für Lieferungen und durch konkret berechenbare Ingenieurleistungen belegt.

Der Kostenanschlag beläuft sich auf 2.160.000 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.

Der **Ostteil** der Grünfläche wird zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München.

4.2 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index August 2022)	2.270.000 €
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (Index November 2024, ca. + 11,05 %)	+ 250.800 €
	<hr/>
Aktualisierte Kostenobergrenze inklusive Risikoreserve (17,5 %)	2.520.800 €
Kostenanschlag (Index Dezember 2024)	- 2.160.000 €
derzeitige Kostenreserve (ca. 17 % des Kostenanschlages)	= 360.800 €
	<hr/>
Projektkosten inklusive Risikoreserve (ca. 5 %)	2.270.000 €

Damit wird die aktualisierte Kostenobergrenze eingehalten.

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

Kostenanschlag	2.160.000 €
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 5 % des Kostenanschlages)	110.000 €
	<hr/>
Ausführungskosten	2.270.000 €

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 rund 5 % beträgt 2.270.000 Euro.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 5800, Maßnahme-Nr. 5800.6540 (Rangfolge-Nr. 025) mit einem Betrag von 2.430.000 € enthalten und ist nun an die neuen Projektkosten anzupassen.

MIP alt:

IL 1, Bayernkaserne, ÖG 7 Westteil, Maßnahme-Nr. 5800.6540, Rangfolge-Nr. 025

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinanzierung 2030 ff.
	950	2.430	116	2.314	100	700	824	470	220	0	0
B	Summe	2.430	116	2.314	100	700	824	470	220	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.		2.430	116	2.314	100	700	824	470	220	0	0
nachrichtlich Risikoreserve*		220	0								

MIP neu:

IL 1, Bayernkaserne, ÖG 7 Westteil, Maßnahme-Nr. 5800.6540, Rangfolge-Nr. 025

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinanzierung 2030 ff.
	950	2.270	116	2.154	100	700	1000	244	110	0	0
B	Summe	2.270	116	2.154	100	700	1000	244	110	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.		2.270	116	2.154	100	700	1000	244	110	0	0
nachrichtlich Risikoreserve*		110	0								

* Die Risikoreserve wird im Folgejahr der letzten Baurate dargestellt.

Bis einschließlich 2023 wurden für diese Maßnahme Mittel für Planungsleistungen in Höhe von insgesamt rund 116.000 € bereitgestellt.

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

Das Projekt 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.

Sofern Radabstellanlagen errichtet werden, kann für diese grundsätzlich eine Förderung nach der Kommunalrichtlinie des Bundes beantragt werden. Die Förderung wird projektspezifisch in Abstimmung mit der Stadtkämmerei geprüft und bei Vorliegen der einschlägigen Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

Für die Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit für Neufreimann (ehem. Bayernkaserne) am Helene-Wessel-Bogen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Fördermittel beim Bayerischen Jugendring zu beantragen. Auch in diesem Fall wird die Förderung projektspezifisch in Abstimmung mit der Stadtkämmerei geprüft und bei Vorliegen der einschlägigen Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt. Dies ist insbesondere für den Fall zu beachten, in dem möglicherweise förderfähige Spielflächen der Jugendfreizeitstätte von den geplanten Beauftragungen betroffen sind.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde 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 12 Schwabing - Freimann hat jedoch einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 2.270.000 Euro wird genehmigt.
2. Dem Baubeginn wird zugestimmt.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028 ist bei Maßnahme-Nr. 5800.6540, wie im Vortrag unter Punkt 5 „Finanzierung“ dargestellt, anzupassen.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.6540.6 ab 2025 erforderlichen Mittel termingerecht zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
5. 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 12

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/55, HA III/31

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An die Behindertenbeauftragte der LHM, Frau Maier, 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

I.A.