

Projektname: P + R Anlage Oertelplatz

zusätzl. örtl. Bezeichnung:

Bauwerks-Nr.:**Maßnahmeart:**

Neubau

Kreisverwaltungsreferat**MIP-Bezeichnung, IL, UA**Datum/-Ansprechpartnerin/Tel.
Frau Effner, 233-39992**Projektkosten (Kostenrahmen)**
5.141.000,-- € brutto**Gliederung des Bedarfsprogrammes**

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf
3. Bedarfsdeckung
4. Beschreibung der Maßnahme
5. Besondere Anforderungen
6. Dringlichkeit
7. Rechtliche Bauvoraussetzungen
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen
9. Finanzierung
10. Grundstückskosten
11. Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlage:

- A) Übersichtsplan
- B) Grundriss

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Mit Beschluss vom 23.11.2005 „Strukturelles Umsetzungskonzept für die Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ wurde insbesondere die Betreiberfrage geregelt, so dass jetzt vom Baureferat und dem Kreisverwaltungsreferat als Betreuungsreferat der P+R GmbH (Betreiberin) ein Bedarfsprogramm erarbeitet werden konnte, das hiermit zur Genehmigung vorgelegt wird.

2. Bedarf

Der Stadtrat hat am 04.06.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a für den Bereich Oertelplatz, zwischen Bahnlinie München Ingolstadt (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lautenschlägerstraße (östlich), Vesaliusstraße (südlich) und Georg-Reismüller-Straße (östlich) sowie Franz-Nißl-Straße (westlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00122). Der Bebauungsplan ist seit 20.10.2014 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan ist eine unterirdische P+R Anlage festgelegt.

3. Bedarfsdeckung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wurde mit der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG am 18.11.2013 ein Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1655a abgeschlossen. Die MOEG GmbH ist mit Vertrag vom 23.11.2013 Rechtsnachfolgerin der Aurelis (im folgenden Planungsbegünstigte genannt) geworden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Nr.	Bezeichnung	Maßnahmenart	Planung und Herstellung	Finanzierung
1	Quartiersplatz	Umbau	Planungsbegünstigte	Planungsbegünstigte
2	festgesetzter Fuß- und Radweg an der Ostseite	Neubau	Planungsbegünstigte	Planungsbegünstigte
3	Eigentümerweg U-1717	Neubau	Planungsbegünstigte	Planungsbegünstigte
4	Unterirdische P+R Anlage	Neubau	Planungsbegünstigte	LHM
5	Bahnhofsvorplatz	Umbau	Planungsbegünstigte	LHM
6	Lautenschlägerstraße	Umbau/ erstmalige Herstellung	Baureferat	LHM / Planungsbegünstigte hat Erschließungsbeitragspflicht bereits abgelöst

Für die Maßnahme P+R Anlage soll mit der Planungsbegünstigten ein Herstellungsvertrag abgeschlossen werden. Hintergrund ist, dass zwischen der P+R Anlage, die als Tiefgarage festgesetzt ist, und dem daneben liegenden Einkaufszentrum erhebliche Abhängigkeiten bestehen, so dass eine getrennte Planung und Ausführung nicht sinnvoll ist bzw. zu erheblichen Mehrkosten führen würde. Durch den gleichzeitigen Bau entstehen dagegen Synergieeffekte bei der Koordination der Baumaßnahmen

und bei den Kosten.

4. Beschreibung der Maßnahme

Die Tiefgarage wird als P+R-Anlage genutzt, d.h. es handelt sich um einen täglich wechselnden Nutzerkreis mit freier Stellplatzwahl. P+R-Anlagen sind rund um die Uhr geöffnet, d.h. die Ein- und Ausfahrt sowie das Betreten der Anlage müssen permanent möglich sein.

Die P+R Anlage ist als Tiefgarage festgesetzt und liegt sowohl unter öffentlichen Platz- und Straßenflächen als auch unter einem privatem Hochbau (Geschäftsgebäude, dreigeschossig). Die Zufahrt erfolgt gemeinsam mit der Zufahrt zur Tiefgarage des neuen Einkaufszentrums von der Georg-Reismüller-Straße aus über eine überdachte Rampe im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Art und Umfang der Überdachung werden im Rahmen des derzeit stattfindenden Wettbewerbes zur Platzgestaltung festgelegt. Von der P+R Anlage erfolgt ein höhengleicher direkter Zugang zur Bahnsteigunterführung.

Die Kapazität der P+R-Anlage Allach soll ca. 120 Stellplätze aufweisen. Diese Tiefgarage weist nur ein Stockwerk auf. Aufgrund ihrer Größe muss die Tiefgarage allerdings in zwei Rauchabschnitte aufgeteilt werden. Im nördlichen Rauchabschnitt ist eine offene Treppe auf den Bahnhofsvorplatz geplant. Der oberirdische Teil dieser Treppe soll in die geplante Überdachung der Zufahrtsrampe integriert werden. Im südlichen Rauchabschnitt ist das notwendige Treppenhaus des Solitärgebäudes über der Tiefgaragenanlage als zweiter Fluchtweg vorgesehen. Der Zugang erfolgt über Schleusen. Der Aufzug des Solitärgebäudes führt bis in die Tiefgarage.

5. Besondere Anforderungen

Für das Gelände wurde ein Bodengutachten erstellt. Demnach befindet sich auf dem Gelände eine anthropogene Auffüllung. Die Mächtigkeit dieser Auffüllung variiert zwischen -1,5m und -4,5 m unter Geländeoberkante. Die Bohrungen ergaben Auffüllungsmächtigkeiten von 0,5 bis 4,3 m Dicke. Das Auffüllungsmaterial besteht aus sandigem Kies bzw. sandigem Schluff mit wechselnden Anteilen an Fremdbeimengungen aus Ziegelbruch, Kohle- und Betonresten, Glasstücken sowie asche- und schlackenähnlichen Sequenzen. Zum anderen treten Auffüllungen mit reiner Schlacke auf. Diese Auffüllungen sind schadstoffbelastet. Entsprechend dem Gutachten wird die für den Bau der Tiefgarage notwendige Aushubmasse daher in die Schadstoffklasse Z2 eingestuft. Demnach ist aber auch mit dem Auftreten höherer und niedriger belasteten Aushubchargen zu rechnen. Das Material ist bautechnisch voraussichtlich nicht für den Wiedereinbau in Baufelder und Erschließungsbereiche geeignet. Es muss daher separat entsorgt werden. Dies betrifft den gesamten Aushub, da es aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich ist, das Material zwischen zu lagern, zu untersuchen und gegebenenfalls Teile davon anderweitig zu nutzen. Weiterhin besteht für das Gelände Kampfmittelverdacht, so dass eine vorauslaufende Kampfmitteluntersuchung erforderlich ist.

6. Dringlichkeit

Aufgrund der festgelegten gemeinsamen Zufahrt von der Georg-Reismüller-Straße und des auf der P+R Anlage festgesetzten Solitärgebäude ist nur ein gleichzeitiger Bau, der alle Schnittstellen berücksichtigen kann, möglich. Die Dringlichkeit ergibt sich somit aus der durch die Planungsbegünstigte vorgesehenen Fertigstellungstermine. Die Fertigstellung aller Maßnahmen ist von der Planungsbegünstigten für Mitte 2018 geplant.

7. Rechtliche Bauvoraussetzung

Baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Tiefgarage ist das Stellen eines genehmigungsfähigen Bauantrages und die Erteilung einer Baugenehmigung nach Bayerischer Bauordnung.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Projektkosten für die Baumaßnahme dürfen die im Vertrag mit der MOEG GmbH vorgegebene Kostenobergrenze in Höhe von 36.000,-- € netto pro Stellplatz nicht überschreiten. Damit ergeben sich Gesamtprojektkosten von 4.320.000,-- € netto und 5.141.000,-- € brutto.

Wenn bei einer Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses „Strukturellen Umsetzungskonzept zur Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ eine Erhöhung der Förderhöchstgrenzen pro Stellplatz beschlossen wird, wird diese Erhöhung ohne weitere Stadtratsbefassung für das Projekt P+R Oertelplatz zu Grunde gelegt.

Die Umgestaltung des Straßenraums am Oertelplatz wird im Zuge der Oberflächenwiederherstellung in einem eigenständigen Projekt geplant und finanziert.

9. Finanzierung

Die über die Zuschussfinanzierung der Regierung von Oberbayern hinaus benötigten Mittel werden aus der Finanzreserve „Stellplatzablösemittel“ zur Verfügung gestellt. Die Finanzreserve wird dazu mit dem Bruttoaufwand belastet. Das Kreisverwaltungsreferat wird die Maßnahme zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 - 2020 anmelden.

10. Grundstückskosten

Grunderwerbskosten fallen nicht an.

11. Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Mit der Regierung von Oberbayern wurden Gespräche bezüglich der Förderfähigkeit geführt. Die Regierung von Oberbayern ist damit einverstanden, dass das Vergabeverfahren nicht VOB/A konform ist. Es sollte jedoch ein größtmöglicher Wettbewerb mit 5 bis 6 abgegebenen Angeboten stattfinden. Die Maßnahme ist weiterhin zuwendungsfähig.

Zuwendungen und Kostenbeteiligungen sind nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) möglich. Das Baureferat wird auf Grund der geführten Vorgespräche und als Dienstleister für das Kreisverwaltungsreferat die entsprechenden Anträge stellen.