

Telefon: 233-39981  
Telefax: 23398939981

**Kreisverwaltungsreferat**  
Hauptabteilung III  
Straßenverkehr  
Verkehrsmanagement  
Strategische Konzepte und  
Grundsatzangelegenheiten  
KVR-III/111

**Errichtung einer P+R-Tiefgarage am S-Bahnhalte-  
punkt Allach im Versorgungszentrum am  
Oertelplatz – Investorenmodell  
Projektkosten (Kostenobergrenze) 5.141.000,-- €**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

Anlagen: Bedarfsprogramm

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06626**

**Beschluss des Kreisverwaltungsschusses vom 19.07.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>2</b>
1. Anlass und Zielsetzung	2
2. Projektbeschreibung	4
3. Kosten	4
4. Finanzierung	4
5. Weitere Schritte	5
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Anlass und Zielsetzung

Die P+R GmbH hat bislang am S-Bahnhalte Allach eine oberirdische P+R-Anlage mit 62 Pkw-Stellplätzen betrieben. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Bebauung des Oertelplatzes fällt der seit 1972 bestehende P+R-Parkplatz weg und soll durch eine in ein Gesamtbauvorhaben (u.a. Versorgungszentrum) integrierte Tiefgarage mit 120 Stellplätzen gemäß des „Gesamtkonzeptes für P+R-Anlagen sowie B+R-Anlagen in München“ ersetzt und erweitert werden. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 1655a. Hierbei handelt es sich um eine Wiedererrichtung der bisher bestehenden P+R-Anlage. Seit dem 31.05.2015 ist die oberirdische Anlage nun komplett geräumt und die vorbereitenden Baumaßnahmen haben begonnen.

Auf Grund der Grundstücksverhältnisse ist eine Bauausführung der P+R-Tiefgarage nur verzahnt mit den anderen Bauvorhaben durch den Investor, die MOEG GmbH, möglich. Zwischen dem Baureferat und der MOEG GmbH fanden daher im ersten Quartal 2015 Verhandlungen bzw. Abstimmungen zum Abschluss eines Herstellungsvertrages zur Errichtung der Tiefgarage statt. Wegen der Dringlichkeit dieses Projektes wurde die MOEG GmbH daher mit den Leistungsphasen 1-4 der HOAI bereits beauftragt. Sobald eine abgestimmte Entwurfsplanung vorliegt, soll mit der MOEG GmbH ein Herstellungsvertrag auf Basis eines Investorenmodells abgeschlossen werden.

Die Oberflächenwiederherstellung und die Platzgestaltung wird gesondert in einem Bauausschuss durch den Tiefbau des Baureferats eingebracht und dort behandelt. Die Altlasten- und Kampfmittelthematik wird ebenfalls gesondert behandelt. Begleitend bzw. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1655a hat die Stadt mit der damaligen Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag und einen Kaufvertrag geschlossen. Die MOEG GmbH, die von der damaligen Grundstückseigentümerin Teilflächen im Umgriff des Bebauungsplanes käuflich erworben hat, ist im Zuge des Kaufs teilweise in Verpflichtungen aus dem städtebaulichen und dem Kaufvertrag eingetreten. Danach hat die MOEG GmbH die Altlastensanierung und Kampfmittelfreimessung auf ihre Kosten durchzuführen, soweit dies für die im Bebauungsplan festgesetzte oberirdische Nutzung der Flächen (Quartiersplatz und Bahnhofsvorplatz) notwendig ist. Die Kosten einer darüber hinausgehenden, also allein anlässlich der Errichtung der P+R-Anlage notwendigen Sanierung und Freimessung der Flächen hat die Stadt selbst zu tragen. Eine Begleichung erfolgt nicht aus der Finanzreserve „Stellplatzablösemittel“. Das Kommunalreferat wird diese Kosten als Grundstückseigentümer vorbehaltlich der Angemessenheit und der notwendigen Gremienzustimmung übernehmen. Eine Beschlussfassung zur konkreten Kostenverteilung zwischen Stadt und MOEG GmbH und zur voraussichtlichen Höhe der von der Stadt zu tragenden Kosten erfolgt vorbehaltlich der Einigung der MOEG GmbH mit dem Kommunalreferat.

Für die Förderfähigkeit der Anlage aus Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) ist nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern in diesem Fall eine Ausschreibung nach VOB/A nicht notwendig, da das geförderte Bauvorhaben baulich in eine größere nicht geförderte Gesamtmaßnahme integriert ist und nur eine untergeordnete Größenordnung (~12,5 %) bezüglich dieser Gesamtsumme besitzt. Es sollte jedoch ein größtmöglicher Wettbewerb mit 5 bis 6 abgegebenen Angeboten stattfinden.

Das Konzept für den Betrieb der P+R-Anlage selbst wurde von der P+R GmbH erstellt. Die P+R GmbH soll die P+R-Anlage, sobald diese später in den städtischen Besitz übergegangen ist, betreiben.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss zum „Strukturellen Umsetzungskonzept zur Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ vom 23.11.2005 ist für die Projektabwicklung im Pachtmodell geregelt worden, dass die Genehmigung des Bedarfsprogramms und der Projektauftrag durch den Stadtrat erfolgt, die Projektgenehmigung durch verwaltungsinterne Abstimmung bei Einhaltung des Planungskonzeptes und der Projektkosten und die Ausführungsgenehmigung sowie die Vergabegenehmigung durch den Stadtrat.

Derzeit wird eine Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses vom 23.11.2005 durch die Verwaltung vorbereitet und soll ehestmöglich nach der Sommerpause dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. In dieser geplanten Beschlussvorlage zur Projektabwicklung von „Anwohnerstellplätze in Stadtprojekten“ und „P+R-Anlagen und B+R-Anlagen im Stadtgebiet“ ist für voll finanzierbare, städtische Projekte (Investorenmodelle) nur noch eine einmalige Befassung des Stadtrates mit dem Projektauftrag (Genehmigung des Bedarfsprogramms) vorgesehen. Mit diesem Projektauftrag wird das jeweilige Projekt bereits genehmigt und ist zur Durchführung freigegeben.

Da die Eröffnung des Einkaufszentrums bereits Ende 2017 erfolgen soll, muss die P+R-Anlage so schnell wie möglich gebaut werden. Die zeitliche Schiene muss daher gestrafft werden, um diesen Termin einzuhalten.

Abweichend vom „Strukturellen Umsetzungskonzept zur Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ vom 23.11.2005 soll in dieser Beschlussvorlage im Vorgriff auf den noch ausstehenden neuen Grundsatzbeschluss der Projektauftrag mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 5.141.000,-- € brutto durch den Stadtrat genehmigt werden, verbunden mit der o.a. Genehmigung des Projektes und der Freigabe zur Durchführung.

Mit dieser Kostenobergrenze soll sichergestellt werden, dass die MOEG GmbH als Investor und Projektsteuerer die öffentlichen Mittel sparsam verwendet und es zu keiner Kostenexplosion kommt. Gemäß des Beschlusses der Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln zur Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen“ vom 20.03.2015 (TOP 4) ist eine weitere Stadtratsbefassung bei Einhaltung der in dieser Stadtratsbeschlussvorlage genehmigten Kostenobergrenze von 5.141.000,-- € brutto nicht vorgesehen, soweit auch das Konzept keine Änderungen erfährt.

Insoweit wird von den bisherigen Festlegung im oben genannten „Strukturellen Umsetzungskonzept zur Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ vom 23.11.2005 auf Grund der geschilderten Dringlichkeit abgewichen, da der neue Grundsatzbeschluss noch nicht abschließend fertiggestellt ist und erst zu einem späteren Termin dem Stadtrat vorgelegt wird.

## 2. Projektbeschreibung

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 und damit barrierefreier direkter Zugang zur Bahnsteigunterführung und mittels Aufzug auf den Bahnsteig zur S-Bahn.

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.

## 3. Kosten

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. Aufgrund der vertraglichen Konstellation mit der MOEG GmbH wird die Finanzreserve „Stellplatzablösemittel“ bei diesem Projekt mit den Bruttokosten belastet. Damit ergeben sich Gesamtprojektkosten von 5.141.000 € brutto (= 4.320.000,-- € netto). Diese Summe ist als max. Obergrenze zu sehen. Erstattet werden nur die tatsächlich anfallenden Kosten.

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.

Das Baureferat wird die Maßnahme begleiten und sämtliche Schritte (Ingenieurleistungen und Kostenberechnungen) prüfen. Erst nach Freigabe durch das Baureferat, kann der Investor den nächsten Projektabschnitt einleiten. Ebenso wird das Baureferat die Ausschreibung und die Ausführungskosten prüfen. Die Auszahlung an die MOEG GmbH wird erst nach Freigabe der durch das Baureferat geprüften Abrechnungen je nach Baufortschritt in Abschlagszahlungen erfolgen. Hierzu wird das Baureferat gegebenenfalls ein Ingenieurbüro einschalten. Diese Kosten werden im Bedarfsfall den Projektkosten hinzugerechnet.

## 4. Finanzierung

Gemäß der Vorbesprechung bei der Regierung von Oberbayern ist eine Förderung auf Grundlage des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) und des Finanzausgleichgesetzes

(FAG) grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Anträge wird das Baureferat für das Gesamtprojekt stellen. Dies ist vom Baureferat mit der Regierung von Oberbayern bereits vorbesprochen. Solange sich die Anlage im Bau befindet, ist sie dem Baureferat zugeordnet. Nach Fertigstellung der Anlage wird sie in das Anlagevermögen des Kreisverwaltungsreferates zu gebucht.

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. Der Investor MOEG-GmbH ist als GmbH zum Vorsteuerabzug berechtigt und seitens der Stadt wird nur der Nettobetrag an den Investor ausbezahlt.

Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die erforderlichen Projektkosten in Höhe von 5.141.000,-- € (brutto) (= 4.320.000,-- € netto) für das Haushaltsjahr 2016 im Nachtrag auf der Finanzposition 1100.985.3860.3, Verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen, anzumelden. Das Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 (Maßnahmen-Nummer 1100.3860) wird entsprechend angepasst. Ein ggf. zu viel aus der Finanzreserve entnommener Betrag wird zurückgeführt.

## 5. Weitere Schritte

Die Realisierung der Maßnahme ist ab Ende 2016 vorgesehen. Als nächster Schritt ist die Ausführungsplanung zu erarbeiten.

Wie unter Punkt 4, Finanzierung, dargestellt, ist eine Förderung der Anlage möglich.

Dieser Förderantrag muss bei der Regierung von Oberbayern als zuständiger Förderbehörde gemäß den einschlägigen Förderrichtlinien **spätestens zum 01.09.2016** eingegangen sein, um Fördergelder gemäß GVFG und FAG für das Jahr 2017 genehmigt zu bekommen. Deshalb ist eine Beschlussfassung vor der Sommerpause 2016 am 19.07.2016 im Kreisverwaltungsausschuss unumgänglich.

Grundsätzlich müssen auf Anregung der Stadtkämmerei noch die Eigentumsverhältnisse an der Tiefgarage genauer herausgearbeitet werden. Allerdings sind hier noch verwaltungsinterne Klärungen durchzuführen, die noch nicht abgeschlossen werden konnten. Dies hat keinen Einfluss auf die grundsätzliche Beschlussfassung zur Errichtung der Anlage, sondern nur auf die weitere haushalterische Behandlung.

Das Kreisverwaltungsreferat wird sofort nach der einvernehmlichen Klärung der Eigentumsfrage möglicherweise nötige Anpassungen haushalterischer Art gemeinsam mit den betroffenen Bereichen in die Wege leiten und der Stadtkämmerei zur Genehmigung und Veranlassung vorlegen.

Auf Grund der oben beschriebenen Dringlichkeit besteht keine Alternative zu diesem Vorgehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat, das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben diese Beschlussvorlage mitgezeichnet. Die P+R GmbH hat von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

Der Korreferent des Kreisverwaltungsreferates, Herr Stadtrat Dr. Alexander Dietrich bzw. der Stellvertreter Herr Stadtrat Kuffer, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Straßenverkehr, Herr Stadtrat Richard Progl haben von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

## II. Antrag des Referenten

1. Das Bedarfsprogramm und das Konzept werden genehmigt, der Projektauftrag wird erteilt. Mit dem Projektauftrag wird das Projekt genehmigt und ist zur Durchführung freigegeben.
2. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die erforderlichen Projektkosten in Höhe von bis zu 5.141.000,-- € (brutto) abzüglich der Zuschussfinanzierung aus dem GVFG und FAG für das Jahr 2016 im Nachtrag zusätzlich anzumelden.  
Die über die Zuschussfinanzierung aus dem GVFG und FAG hinausgehenden Projektkosten werden aus der Finanzreserve „Stellplatzablösemittel“ bereitgestellt.  
Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 wird entsprechend angepasst.

		Gesamtkosten	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ff
alt	B	10.014	9.086	928	0	0	0	0
	G							
	Z							
neu	B	15.155	9.086	6.069	0	0	0	0
	G							
	Z							

3. Das Baureferat wird beauftragt, die MOEG GmbH mit der weiteren Ausführung des Vorhabens zu beauftragen. Nach Fertigstellung der P+R-Anlage erfolgt die Abrechnung der tatsächlich aufgewendeten Mittel. Ein ggf. zu viel entnommener Betrag wird an die Finanzreserve zurückgeführt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in

Dr. Böhle  
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I - III.**  
über den stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei – HA II  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. bei Kreisverwaltungsreferat - GL 24**

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes
3. An das Polizeipräsidium München
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
6. An die Stadtwerke München GmbH - Unternehmensbereich Verkehr
7. An das Kommunalreferat
8. An die P+R Park & Ride GmbH
9. An die MOEG GmbH  
zur Kenntnis.
10. Mit Vorgang zurück zum Kreisverwaltungsreferat HA III  
zur weiteren Veranlassung.

Am . . . . .  
Kreisverwaltungsreferat - GL 24