

# Restrukturierung Markt am Elisabethplatz

Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze  
15.06.2018



# Restrukturierung Markt am Elisabethplatz Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

## Auftraggeber:

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat  
MHM Markthallen München  
Schäftlarnstraße 10, 81371 München

## Verfasser

### Planung Architektur:

bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh  
Schulstraße 5, 80634 München

### Planung Statik:

Planungsgesellschaft Dittrich mbh  
Leonrodstraße 68, 80636 München

### Planung Technische Gebäudeausstattung:

RS Ingenieure  
Gesellschaft für technische Gebäudeausrüstung mbH  
Geisenhauerstraße 11a, 81379 München

# Restrukturierung Markt am Elisabethplatz

## Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

### Grundlagedaten

Als Grundlage für diese Untersuchung dienen alle Daten aus der Machbarkeitsstudie zur Restrukturierung des Markt am Elisabethplatz von Februar 2017.

Als Plangrundlagen dienen die Pläne aus der Machbarkeitsstudie sowie die Planung zur Nachbarbebauung durch SSKM.

Des Weiteren sind die Bedarfsangaben durch MHM und den Bezirksausschuss in diese Untersuchung eingeflossen.

Die rechtliche Grundlage bildet die Garagenverordnung Bayern (April 2015).

### Aufgabenstellung

Untersuchung zur Realisierbarkeit einer Anwohner Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen unter dem neu strukturierten Markt am Elisabethplatz.

### Daten zum Untersuchungsgebiet

Eigentümer: LHM – Landeshauptstadt München

Betreiber: MHM – Markthallen München  
Standort: Elisabethplatz  
München, Stadtbezirk 4, Schwabing West  
Flurnummer 4556/24 , 4556/28

Baubestand: Grundstruktur seit Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg weitgehend unverändert

Marktfläche: 3829 qm

Gründung: 1903

München, den 15.06.2018

Restrukturierung Markt am Elisabethplatz  
 Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

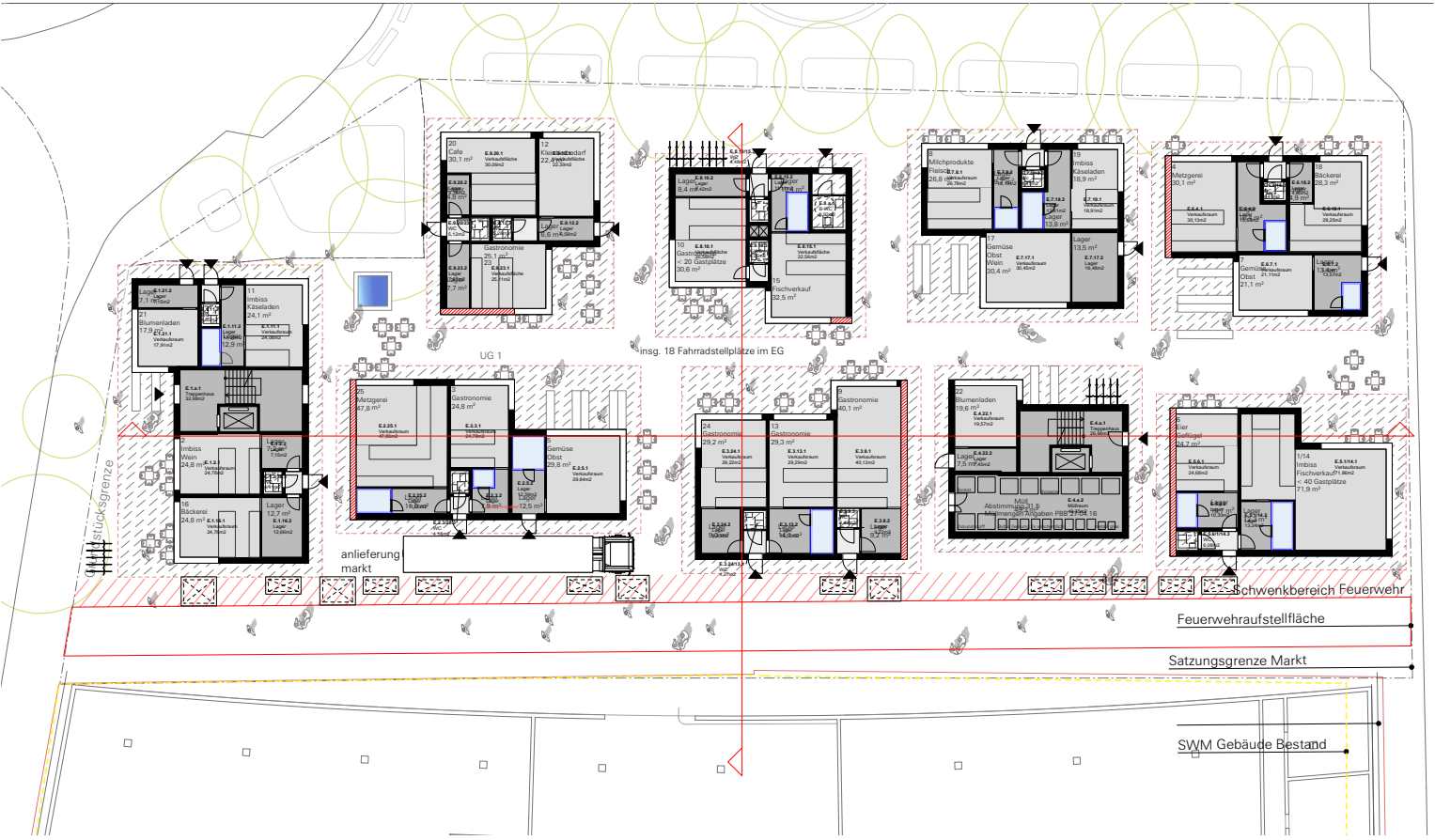


Lageplan  
 Machbarkeitsstudie Markt  
 (Stand: Mai 2015)



# Restrukturierung Markt am Elisabethplatz Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

EG Markt:  
24 Gewerbeeinheiten



Erdgeschossplan  
Machbarkeitsstudie Markt  
(Stand: Mai 2015)

# Restrukturierung Markt am Elisabethplatz

## Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

### Planung

Planungskonzepte für die Anwohner Tiefgarage müssen das bereits bestehende Planungskonzept für die Neustrukturierung des Marktes am Elisabethplatz berücksichtigen:

- Das Planungskonzept für den Markt (EG) soll weitestgehend nicht verändert werden
- die PKW Erschließung der Anwohner Tiefgarage soll (wie auch für die Markt-Tiefgarage vorgesehen) über die Tiefgarage des südlich angrenzenden Nachbarn erfolgen (SSKM)
- es erfolgte eine Abstimmung mit Fachplanern hinsichtlich Statik, Brandschutz, Lüftung
- planerische Grundlage bildet die Garagenverordnung Bayern (2015)

### Flächenbedarf

Der Flächenbedarf ergibt sich aus den planerischen Rahmenbedingungen, den Vorgaben aus der Planung Markt (EG) und der Grundstücksgometrie. Es ergeben sich durch die zwei unterschiedlichen Nutzungen teilweise Restflächen die dem Markt als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

### Baurecht

Im Zuge der Machbarkeitsstudie Markt am Elisabethplatz ist bereits eine Variante für eine Anwohnergarage im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragt worden (Variante 2A).

Es wurde abgefragt, ob eine Anwohner Tiefgarage im 2.UG grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Diese Frage wurde mit dem Vorbescheid vom 29.03.2017 mit JA beantwortet.

### Grundwasser

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde im November 2014 ein Baugrundgutachten für den Markt am Elisabethplatz in Auftrag gegeben. Darin ist der anzusetzende Bemessungswasserstand mit 508,6 bis 508,8m üNN (inkl. 0,3m Sicherheitszuschlag) angegeben. Dementsprechend ist eine druckwasserdichte Herstellung von Kellern und Tiefgaragen bei Gründungen unterhalb von ca. 508,8m üNN erforderlich.

Variante 0  
eingeschossige Tiefgarage  
OHNE Anwohnerparken

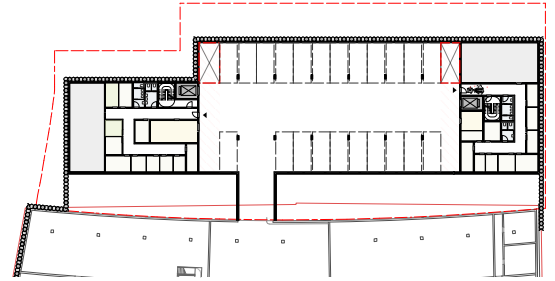
## Zusammenfassung

Sprinter-Stellplätze: 22  
PKW-Stellplätze: KEINE

BGF Gesamt: 2.060 m<sup>2</sup>

BRI Gesamt: 9.270 m<sup>3</sup>

**Kosten KG 200-700 Gesamt: 12.341.174€ brutto**



1. Untergeschoss

### Beschreibung:

Tiefgarage Markt OHNE Anwohnerparkplätze. Die Erschließung erfolgt über das 1.Untergeschoss des südlichen Nachbarn (Stadtparkasse München SSKM).

Marktgarage: 22 Sprinter-Stellplätze und zwei Verladeplätze.

Anwohnergarage: KEINE

Die Marktgarage ist durch eine Zufahrtssperre vom Teil der Nachbargarage abgetrennt. Für den Marktbetrieb sind zwei Lastenaufzüge seitlich der Stellplätze vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung erscheint aufgrund der schmalen Geometrie einfacher, eine Versickerung auf dem eigenen Grund ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der eingeschossigen Bauweise ist eine natürliche Belüftung/Entrauchung möglich, zudem ist keine Sprinklerung notwendig.

In der vorliegenden Planung entsteht kein Flächenplus, welches als Erweiterungsfläche für den Marktbetrieb genutzt werden kann.

### Vorteile

- + Trennung von Markt- + Anwohnergarage
- + weniger tiefe Gründung
- + Belüftung/Entrauchung natürlich möglich
- + keine Sprinklerung notwendig
- + Versickerung möglich
- + Baumbestand nicht gefährdet
- + Anzahl Sprinter-Parker: 22

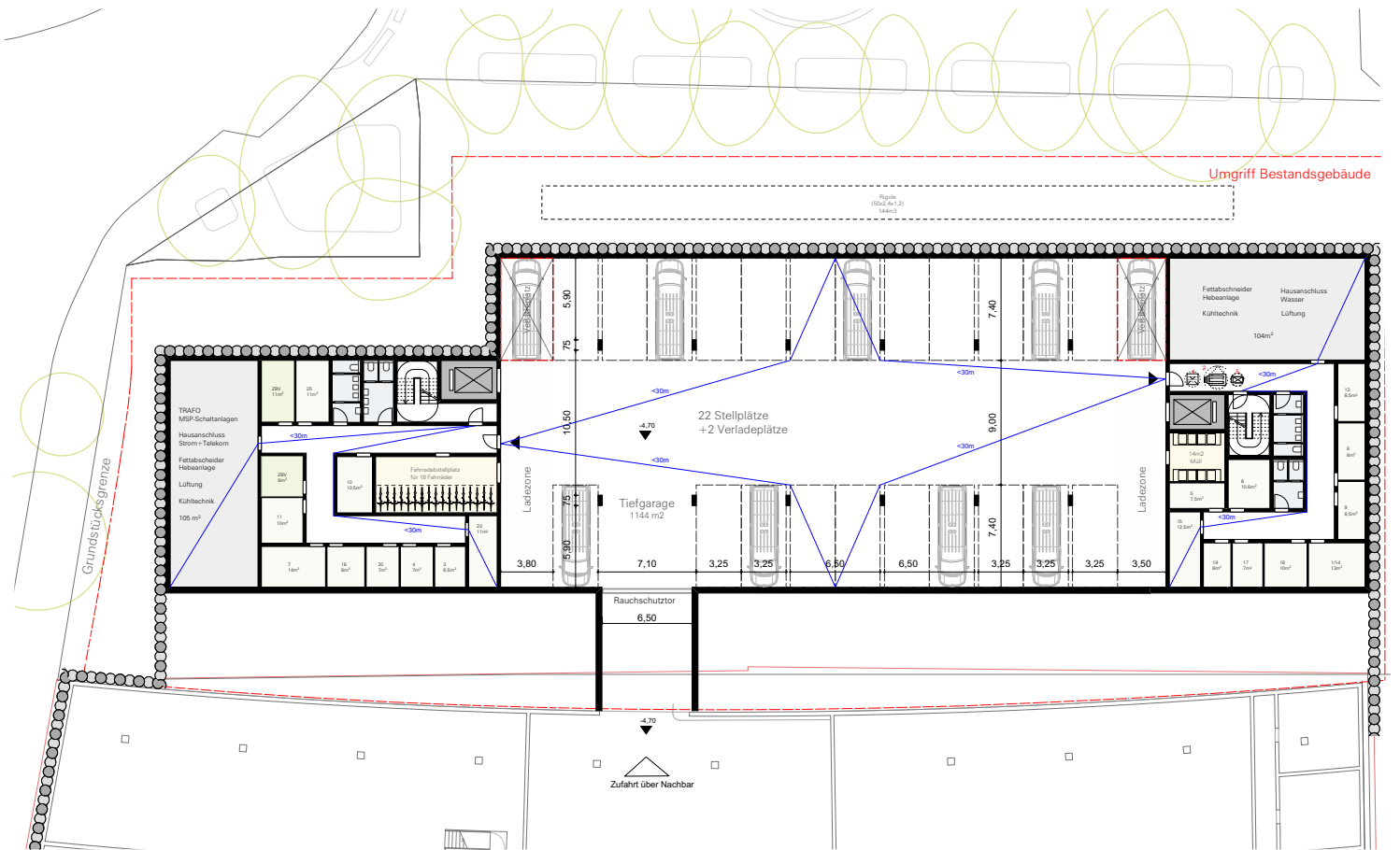
### Nachteile

- Anzahl PKW-Parker KEINE
- Kosten €/m<sup>2</sup> BGF
- sehr geringe Erweiterungsflächen Markt
- negative Bewertung durch Park&Ride
- negative Bewertung durch SSKM

Restrukturierung Markt am Elisabethplatz  
Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

Variante 0  
eingeschossige Tiefgarage  
OHNE Anwohnerparken

UG 1 Markt:  
22 Sprinter-Stellplätze + 2 Verladeplätze

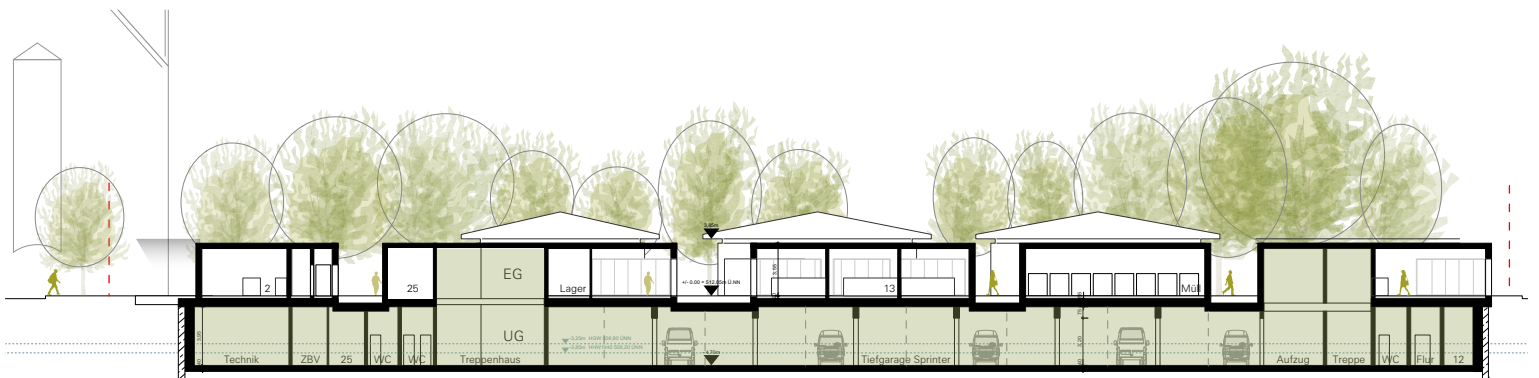


1. Untergeschoss

Variante 0  
 eingeschossige Tiefgarage  
 OHNE Anwohnerparken



Querschnitt



Längsschnitt

# Variante 1 eingeschossige Tiefgarage mit Anwohnerparken

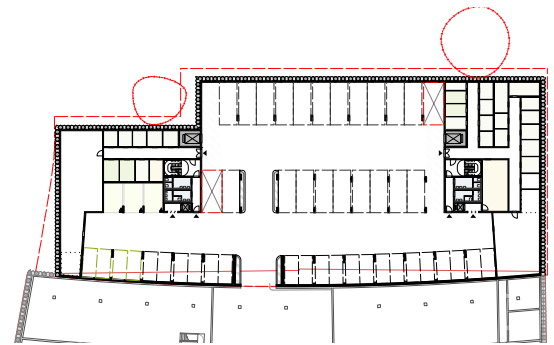
## Zusammenfassung

Sprinter-Stellplätze: 20  
PKW-Stellplätze: 51

BGF Gesamt: 3.118 m<sup>2</sup>  
BRI Gesamt: 14.774 m<sup>3</sup>

**Kosten KG 200-700 Gesamt: 14.791.568€ brutto**  
Differenz zu Variante 0: 2.450.394€ brutto

**Kosten pro Anwohnerstellplatz: 31.705 € brutto**  
auf Grundlage KG 300+400 UG Anwohner



1. Untergeschoss

### Beschreibung:

Gemeinschaftsgarage Markt und Anwohner. Die Erschließung erfolgt über das 1. Untergeschoss des südlichen Nachbarn (Stadtsparkasse München SSKM).

Marktgarage: 20 Sprinter-Stellplätze und zwei Verladeplätze.

Anwohnergarage: 51 PKW-Stellplätze (davon 3 Stellplätze im Sinne der DIN 18040 barrierefrei und 48 Stellplätze in einem zweistufigen Parklift sog. Duplexanlage).

Die Marktgarage ist durch eine Zufahrtssperre vom Teil der Anwohnergarage abgetrennt. Für den Marktbetrieb sind zwei Lastenaufzüge seitlich der Stellplätze vorgesehen. Für die Anwohnergarage sind zwei Personenaufzüge vorgesehen, ggf. kann auf den zweiten Aufzug in Abstimmung mit dem Betreiber verzichtet werden.

Aufgrund der Gebäudegeometrie ist der schützenswerte Baumbestand an der Südseite des Elisabethplatzes gefährdet.

Weiterhin ist durch die großflächige Unterbauung des Erdgeschosses mit einer aufwändigeren Entwässerungsplanung zu rechnen. Auch eine Versickerung auf dem eigenen Grund ist nicht möglich. Für die Einleitung in den öffentlichen Kanal fallen Betriebskosten an, ferner ist ein Wasserrückhaltebecken innerhalb der Gebäudekubatur vorzusehen.

Aufgrund der eingeschossigen Bauweise ist eine natürliche Belüftung/Entrauchung möglich, zudem ist keine Sprinklerung notwendig.

In der vorliegenden Planung entsteht ein Flächenplus von ca. 40qm welches als Erweiterungsfläche für den Marktbetrieb genutzt werden kann.

### Vorteile

- + weniger tiefe Gründung
- + Belüftung/Entrauchung natürlich möglich
- + keine Sprinklerung notwendig
- + Anzahl PKW-Parker: >50
- + positive Bewertung durch SSKM

### Nachteile

- Kosten €/m<sup>2</sup> BGF
- keine Trennung von Markt- + Anwohnergarage
- Baumbestand gefährdet
- Versickerung nicht möglich > lfd. Kosten
- Anzahl Sprinter-Parker: 20
- sehr geringe Erweiterungsflächen Markt
- negative Bewertung durch Park&Ride

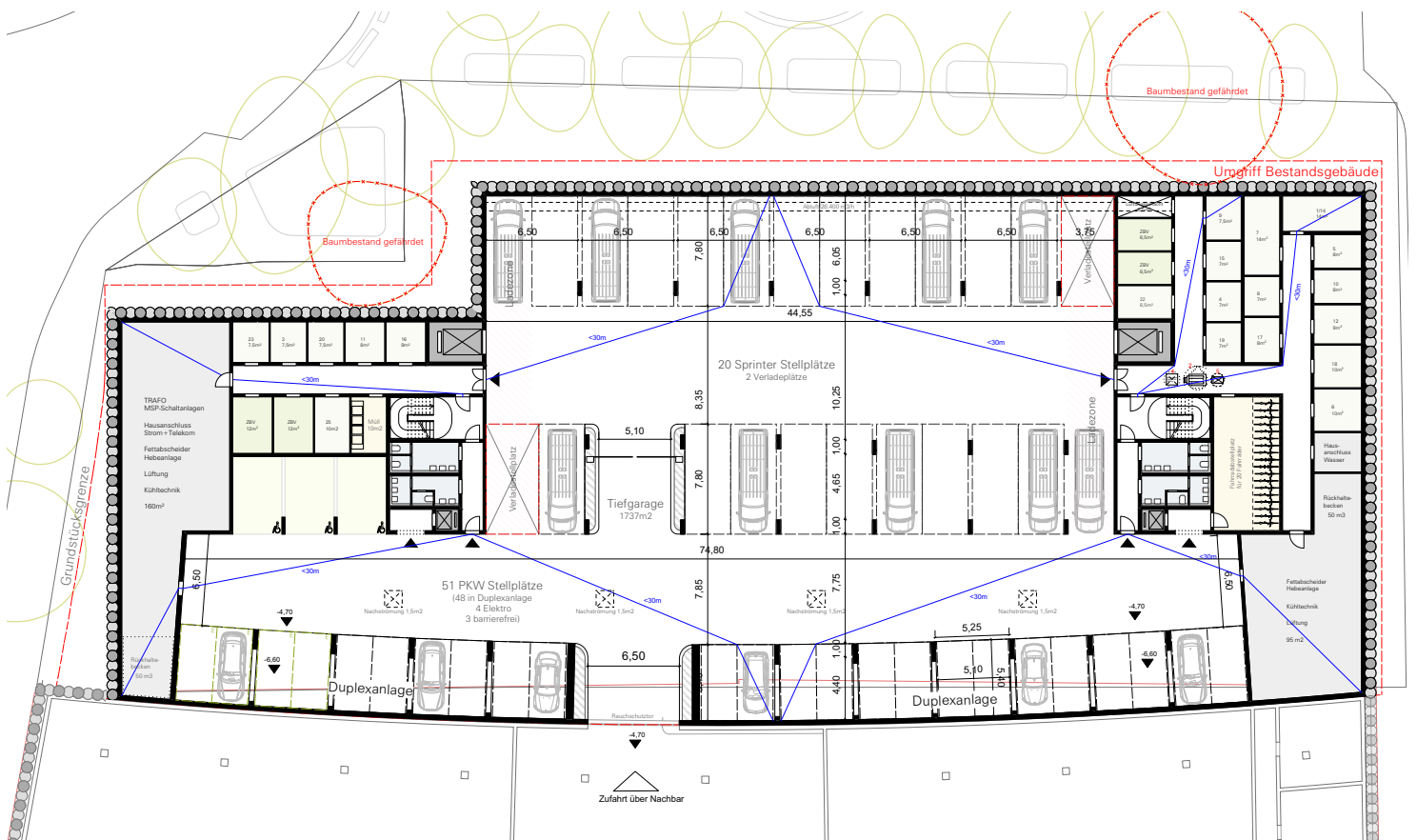
Restrukturierung Markt am Elisabethplatz  
 Entscheidungsvorlage zur Umsetzung 2.UG für Anwohnerparkplätze

Variante 1  
 eingeschossige Tiefgarage  
 mit Anwohnerparken

UG 1 Markt:

20 Sprinter-Stellplätze + 2 Verladeplätze

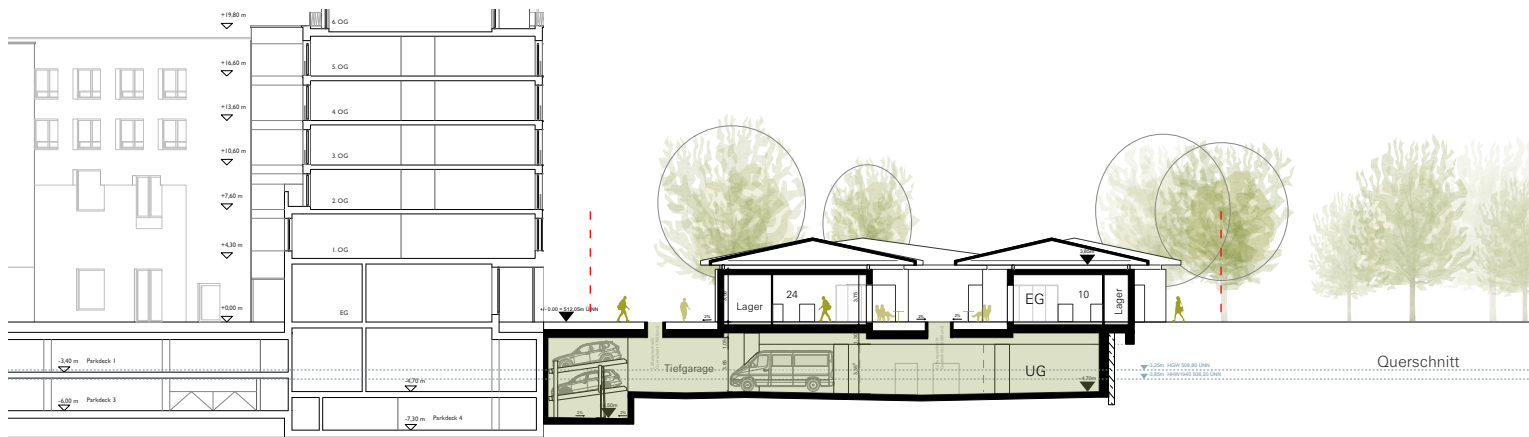
51 PKW Stellplätze (48 in Duplexanlage, 4 Elektro, 3 barrierefrei)



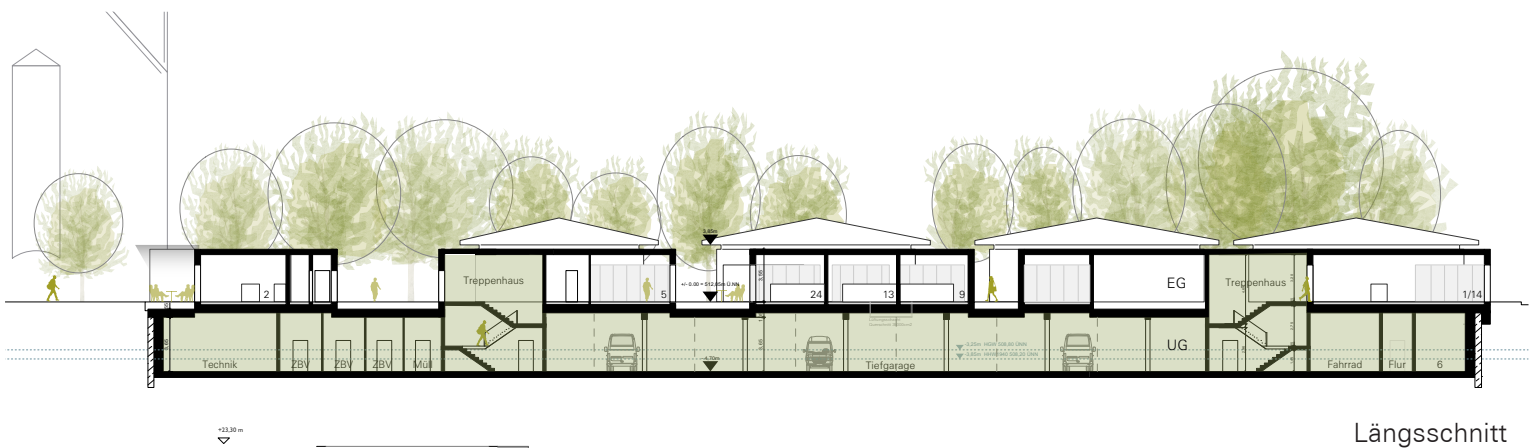
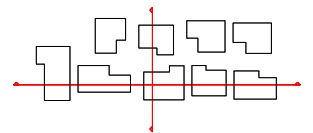
1. Untergeschoss



Variante 1  
 eingeschossige Tiefgarage  
 mit Anwohnerparken



Querschnitt



Längsschnitt



## Variante 2A zweigeschossige Tiefgarage mit Anwohnerparken

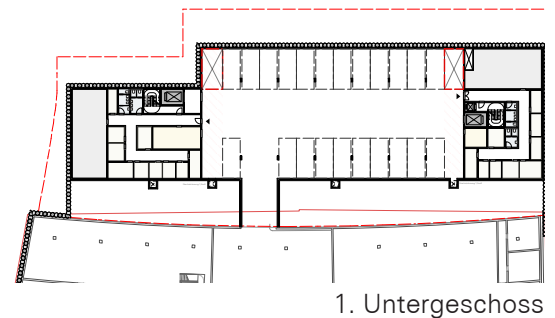
### Zusammenfassung

Sprinter-Stellplätze: 22  
PKW-Stellplätze: 45

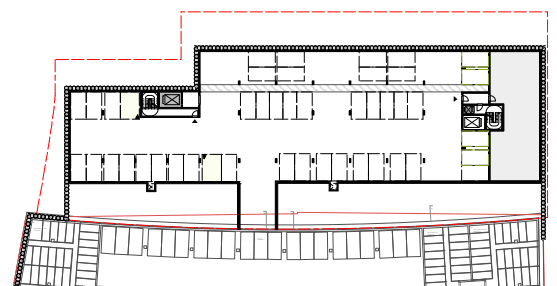
BGF Gesamt: 4.152 m<sup>2</sup>  
BRI Gesamt: 15.262 m<sup>3</sup>

**Kosten KG 200-700 Gesamt: 15.532.795€ brutto**  
Differenz zu Variante 0: 3.191.621€ brutto

**Kosten pro Anwohnerstellplatz: 50.003€ brutto**  
auf Grundlage KG 300+400 UG Anwohner



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

#### Beschreibung:

Getrennte Geschosse für Markt- und Anwohner. Die Marktgarage befindet sich im 1. Untergeschoss, die Anwohnergarage im 2. Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt jeweils über das 1. und 2. UG des südlichen Nachbarn (Stadtparkasse München SSKM).

Marktgarage: 22 Sprinter-Stellplätze und zwei Verladeplätze.

Anwohnergarage: 45 PKW-Stellplätze (davon 2 Stellplätze im Sinne der DIN 18040 barrierefrei).

Für den Marktbetrieb sind zwei Lastenaufzüge seitlich der Stellplätze vorgesehen. Einer davon mit Halt auch in 2.UG.

Für die Anwohnergarage sind zwei Personenaufzüge vorgesehen, gegebenenfalls kann auf den zweiten Aufzug in Abstimmung mit dem Betreiber verzichtet werden.

Die Entwässerungsplanung erscheint aufgrund der schmalen Geometrie einfacher, eine Versickerung auf dem eigenen Grund ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der zweigeschossigen Bauweise ist eine natürliche Belüftung/Entrauchung wegen des erhöhten Flächenbedarfs unwirtschaftlich, zudem ist eine Sprinklerung (2.UG) notwendig.

Im Nachbargebäude entfallen aufgrund der Anbindung in 2.UG drei Stellplätze.

In der vorliegenden Planung entsteht kein Flächenplus, welches als Erweiterungsfläche für den Marktbetrieb genutzt werden kann.

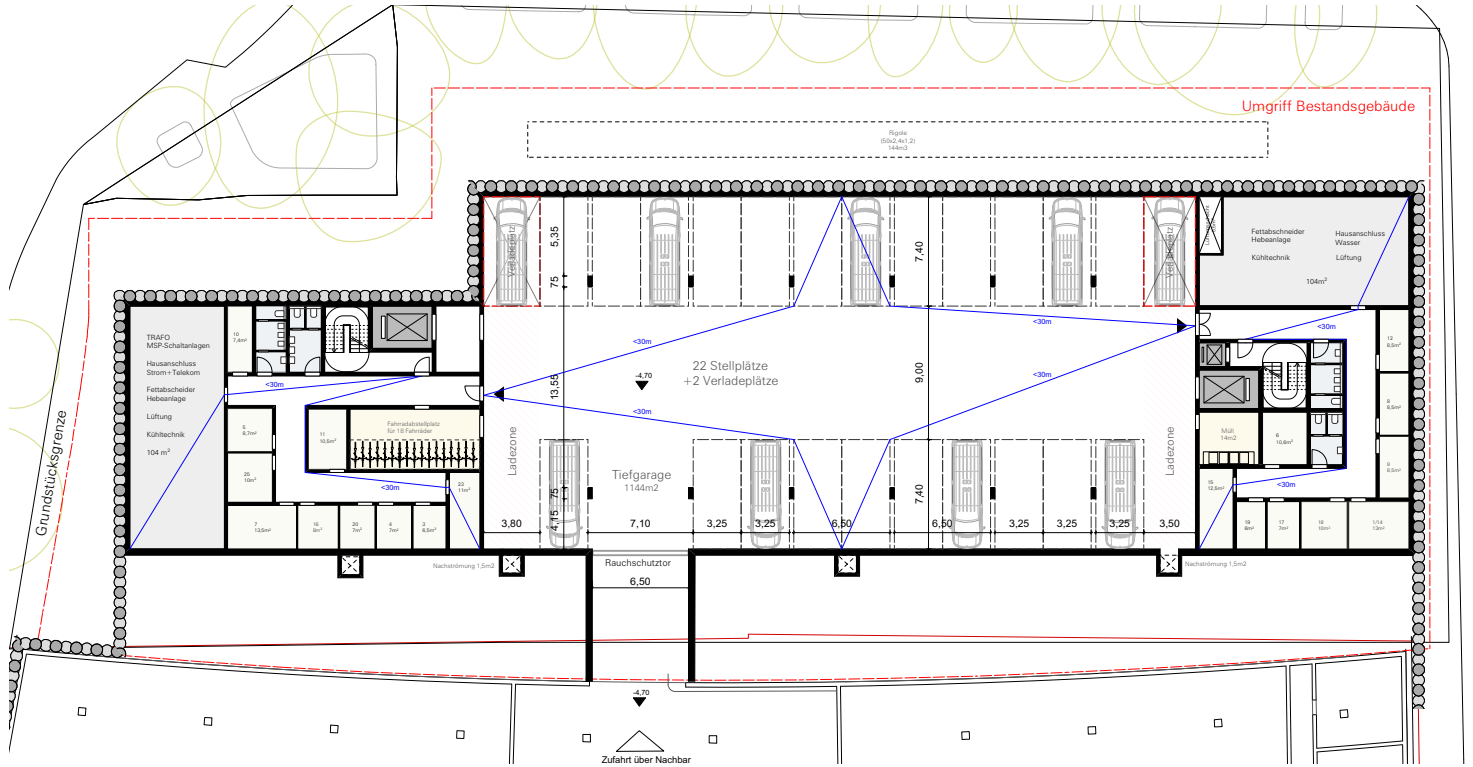
#### Vorteile

- + Trennung von Markt- + Anwohnergarage
- + Versickerung möglich
- + Baumbestand nicht gefährdet
- + Anzahl Sprinter-Parker: 22
- + positive Bewertung durch P&R

#### Nachteile

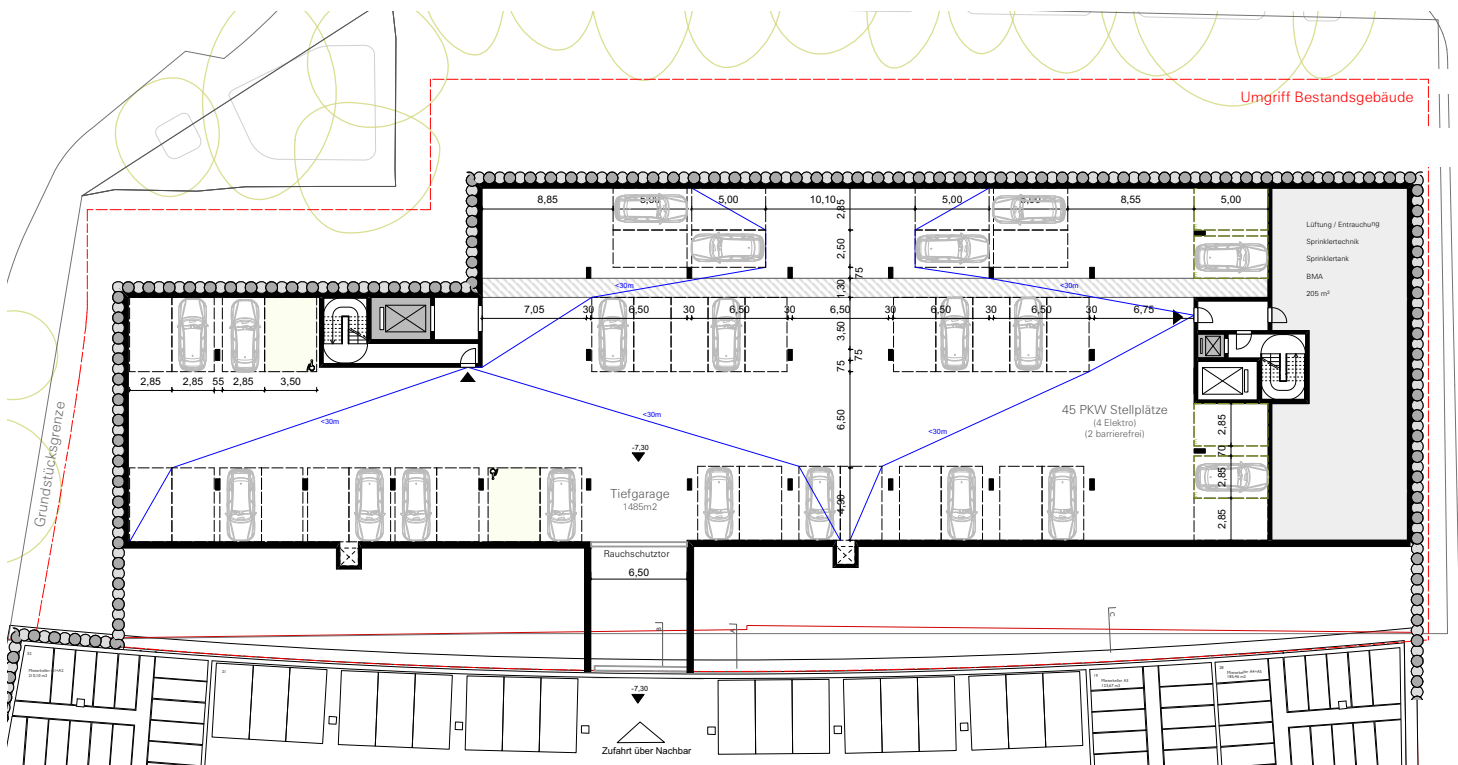
- Kosten €/m<sup>2</sup> BGF
- keine Erweiterungsflächen Markt vorhanden
- tiefe Gründung
- Belüftung/Entrauchung natürlich nicht möglich
- Sprinklerung notwendig
- Anzahl PKW-Parker <50
- negative Bewertung durch SSKM

UG 1 Markt:  
 22 Sprinter-Stellplätze + 2 Verladeplätze

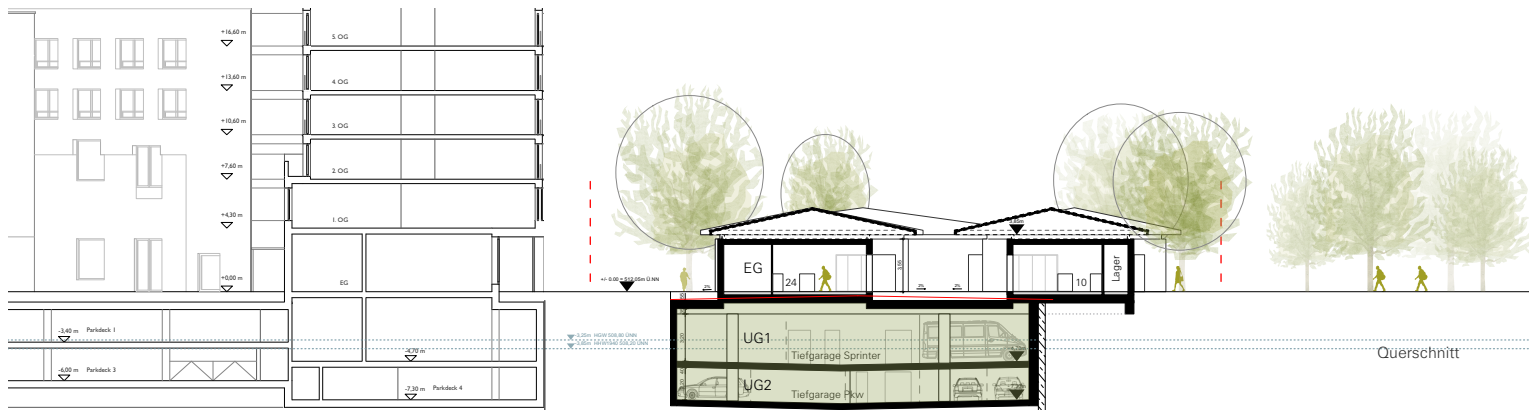


1. Untergeschoss

UG 2 Anwohner:  
 45 PKW-Stellplätze (davon 4 Elektro, 2 barrierefrei)

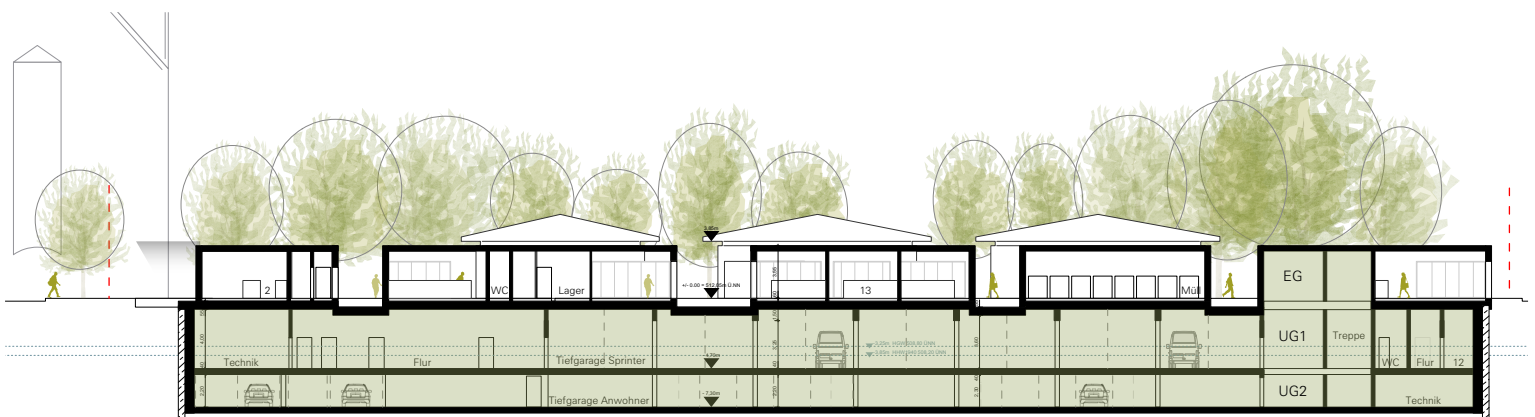
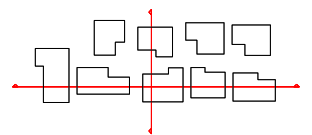


2. Untergeschoss



Querschnitt

Querschnitt



Längsschnitt

## Variante 2B zweigeschossige Tiefgarage mit Anwohnerparken

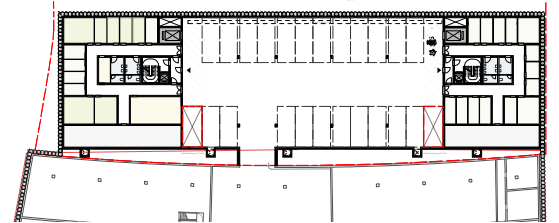
### Zusammenfassung

Sprinter-Stellplätze: 22  
PKW-Stellplätze: 56

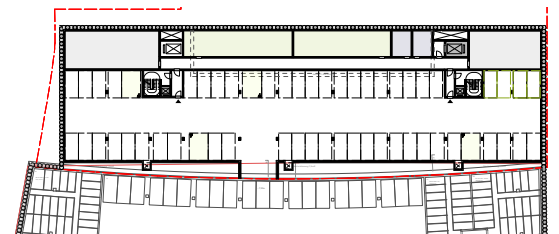
BGF Gesamt: 4.430 m<sup>2</sup>  
BRI Gesamt: 16.242 m<sup>3</sup>

**Kosten KG 200-700 Gesamt: 16.342.052€ brutto**  
Differenz zu Variante 0: 4.000.878€ brutto

**Kosten pro Anwohnerstellplatz: 39.730€ brutto**  
auf Grundlage KG 300+400 UG Anwohner



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

#### Beschreibung:

Getrennte Geschosse für Markt- und Anwohner. Die Marktgarage befindet sich im 1. Untergeschoss, die Anwohnergarage im 2. Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt jeweils über das 1. und 2. UG des südlichen Nachbarn (Stadtparkasse München SSKM).

Marktgarage: 22 Sprinter-Stellplätze und zwei Verladeplätze.

Anwohnergarage: 56 PKW-Stellplätze (davon 4 Stellplätze im Sinne der DIN 18040 barrierefrei).

Für den Marktbetrieb sind zwei Lastenaufzüge seitlich der Stellplätze vorgesehen. Einer davon mit Halt auch in 2.UG.

Für die Anwohnergarage sind zwei Personenaufzüge vorgesehen, ggf. kann auf den zweiten Aufzug in Abstimmung mit dem Betreiber verzichtet werden.

Die Entwässerungsplanung erscheint aufgrund der schmalen Geometrie einfacher, eine Versickerung auf dem eigenen Grund ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der zweigeschossigen Bauweise ist eine natürliche Belüftung/Entrauchung wegen des erhöhten Flächenbedarfs unwirtschaftlich, zudem ist eine Sprinklerung (2.UG) notwendig.

Im Nachbargebäude entfallen aufgrund der Anbindung in 2.UG drei Stellplätze.

In der vorliegenden Planung entsteht ein Flächenplus von ca. 370qm welches als Erweiterungsfläche für den Marktbetrieb genutzt werden kann.

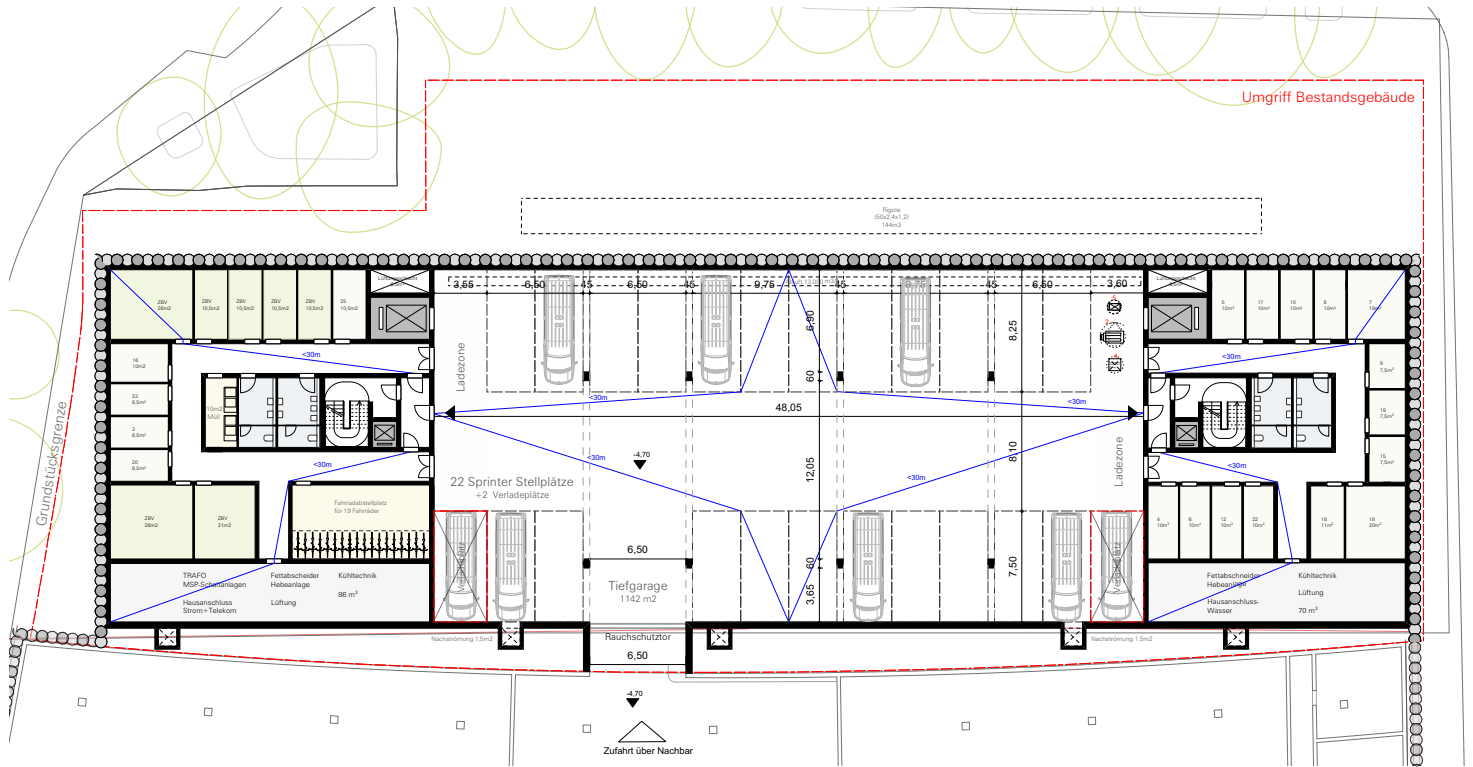
#### Vorteile

- + Kosten €/m<sup>2</sup> BGF
- + Trennung von Markt- + Anwohnergarage
- + Versickerung möglich
- + Erweiterungsflächen Markt vorhanden
- + Baumbestand nicht gefährdet
- + Anzahl Sprinter-Parker 22
- + Anzahl PKW-Parker >50
- + positive Bewertung durch P&R

#### Nachteile

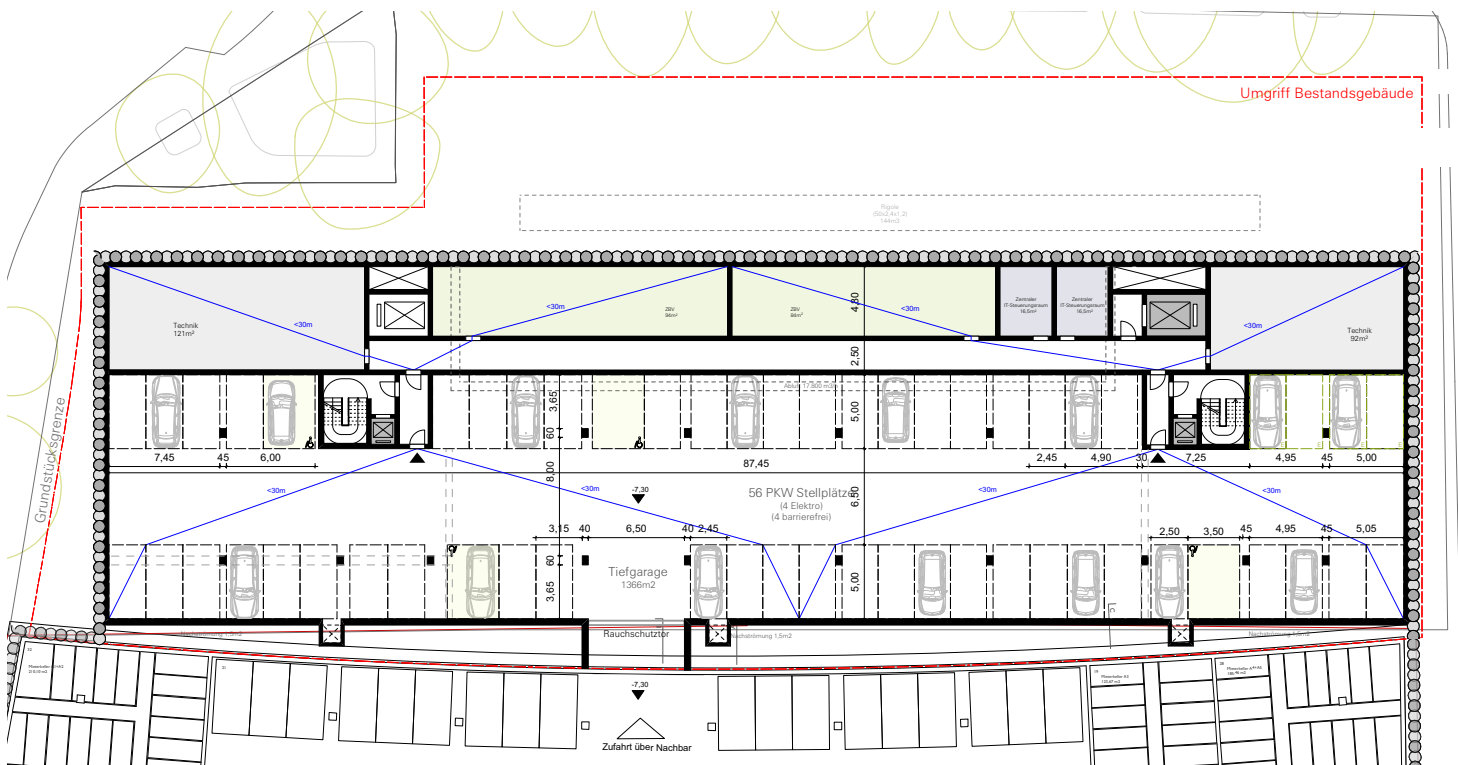
- tiefe Gründung
- Belüftung/Entrauchung natürlich nicht möglich
- Sprinklerung notwendig
- negative Bewertung durch SSKM

**UG 1 Markt:**  
 22 Sprinter-Stellplätze + 2 Verladeplätze

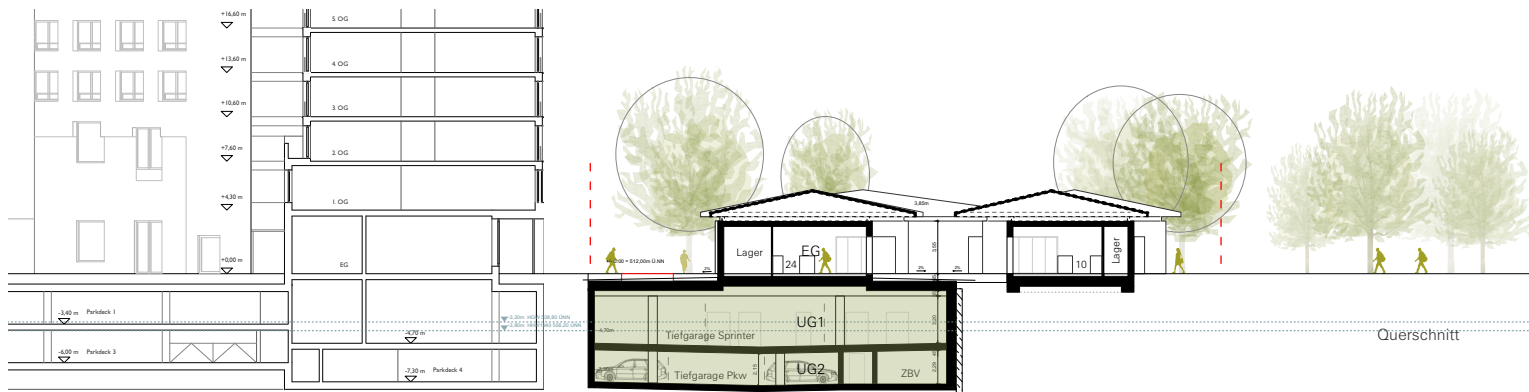


1. Untergeschoss

**UG 2 Anwohner:**  
 56 PKW-Stellplätze (davon 4 Elektro, 4 barrierefrei)

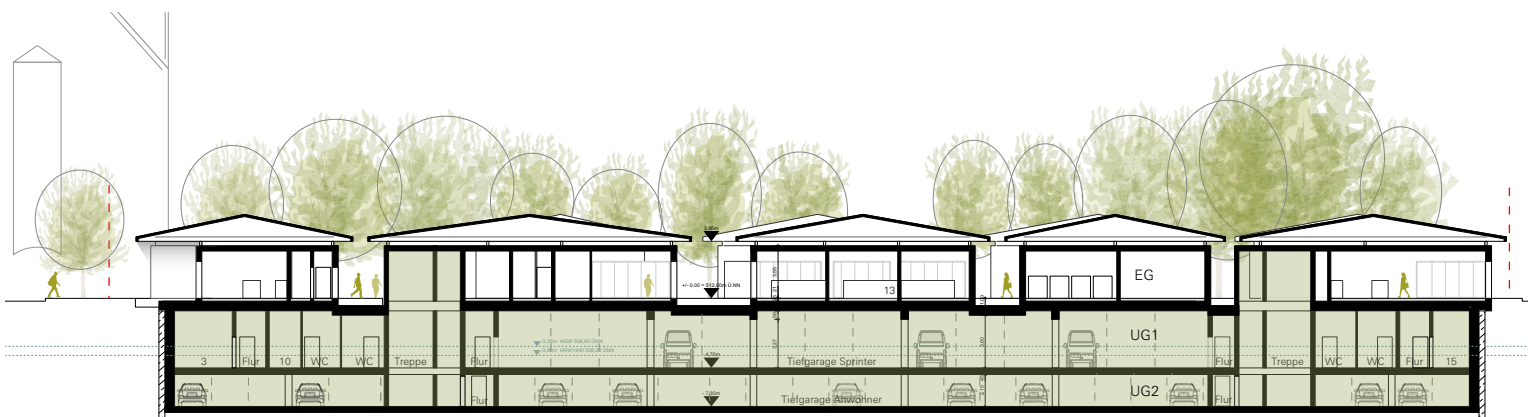
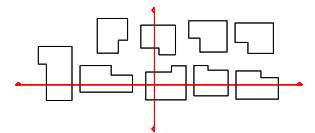


2. Untergeschoss



Querschnitt

Querschnitt



Längsschnitt



## Variante 2C zweigeschossige Tiefgarage mit Anwohnerparken

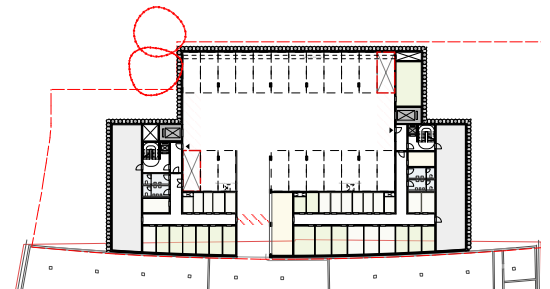
### Zusammenfassung

Sprinter-Stellplätze: 20  
PKW-Stellplätze: 52

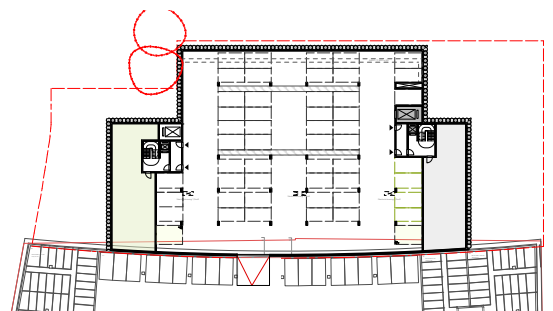
BGF Gesamt: 4.478 m<sup>2</sup>  
BRI Gesamt: 16.456 m<sup>3</sup>

**Kosten KG 200-700 Gesamt: 16.264.556€ brutto**  
Differenz zu Variante 0: 3.923.382€ brutto

**Kosten pro Anwohnerstellplatz: 44.627€ brutto**  
auf Grundlage KG 300+400 UG Anwohner



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

### Beschreibung:

Getrennte Geschosse für Markt- und Anwohner. Die Marktgarage befindet sich im 1. Untergeschoss, die Anwohnergarage im 2. Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt jeweils über das 1. und 2. UG des südlichen Nachbarn (Stadtparkasse München SSKM).

Marktgarage: 20 Sprinter-Stellplätze und zwei Verladeplätze.

Anwohnergarage: 52 PKW-Stellplätze (davon 2 Stellplätze im Sinne der DIN 18040 barrierefrei).

Für den Marktbetrieb sind zwei Lastenaufzüge seitlich der Stellplätze vorgesehen. Einer davon mit Halt auch in 2.UG.

Für die Anwohnergarage sind zwei Personenaufzüge vorgesehen, ggf. kann auf den zweiten Aufzug in Abstimmung mit dem Betreiber verzichtet werden.

Aufgrund der Gebäudegeometrie ist der schützenswerte Baumbestand an der Südseite des Elisabethplatzes gefährdet.

Weiterhin ist durch die großflächige Unterbauung des Erdgeschosses ist mit einer aufwändigeren Entwässerungsplanung zu rechnen, eine Versickerung auf dem eigenen Grund ist aber grundsätzlich möglich.

Aufgrund der zweigeschossigen Bauweise ist eine natürliche Belüftung/Entrauchung wegen des erhöhten Flächenbedarfs unwirtschaftlich, zudem ist eine Sprinklerung (2.UG) notwendig.

Durch die um 90° verdrehte Anordnung der Fahrgasse von Markt- und Anwohnergarage ergeben sich ungünstige Überlagerungen der aus dem Oberflächengefälle resultierenden Hoch- und Tiefpunkte. Die Oberkante des 2.UG ist gegenüber dem Nachbargeschoss um 15cm runtergesetzt, um dennoch ausreichend Raumhöhe zu erreichen.

Im Nachbargebäude entfallen aufgrund der Anbindung in 2.UG drei Stellplätze.

In der vorliegenden Planung entsteht ein Flächenplus von ca. 470qm welches als Erweiterungsfläche für den Marktbetrieb genutzt werden kann.

### Vorteile

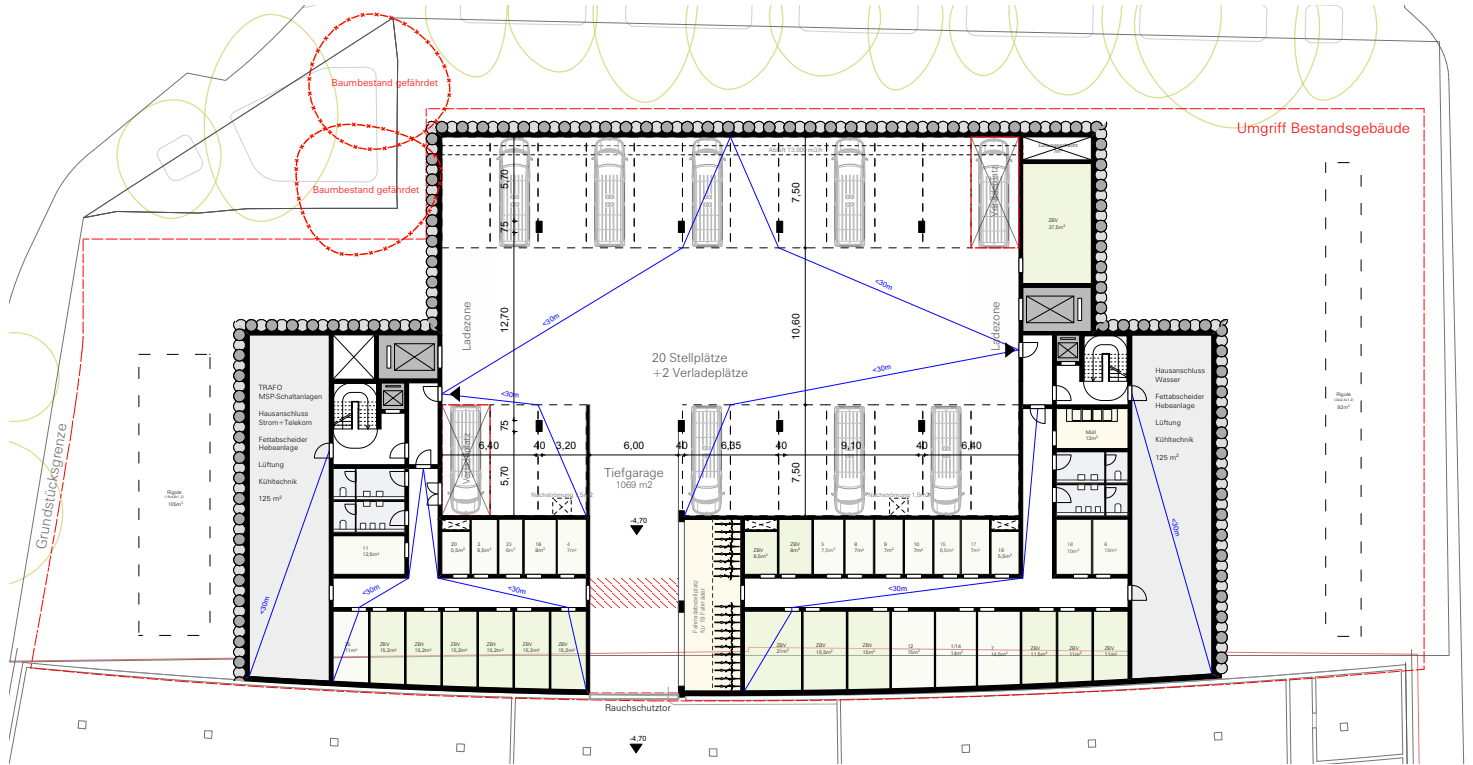
- + Kosten €/m<sup>2</sup> BGF
- + Trennung von Markt- + Anwohnergarage
- + Versickerung möglich
- + Erweiterungsflächen Markt vorhanden
- + Anzahl PKW-Parker >50
- + positive Bewertung durch P&R

### Nachteile

- tiefe Gründung
- Baumbestand gefährdet
- Anzahl Sprinter-Parker 20
- Belüftung/Entrauchung natürlich nicht möglich
- keine Sprinklerung notwendig
- negative Bewertung durch SSKM

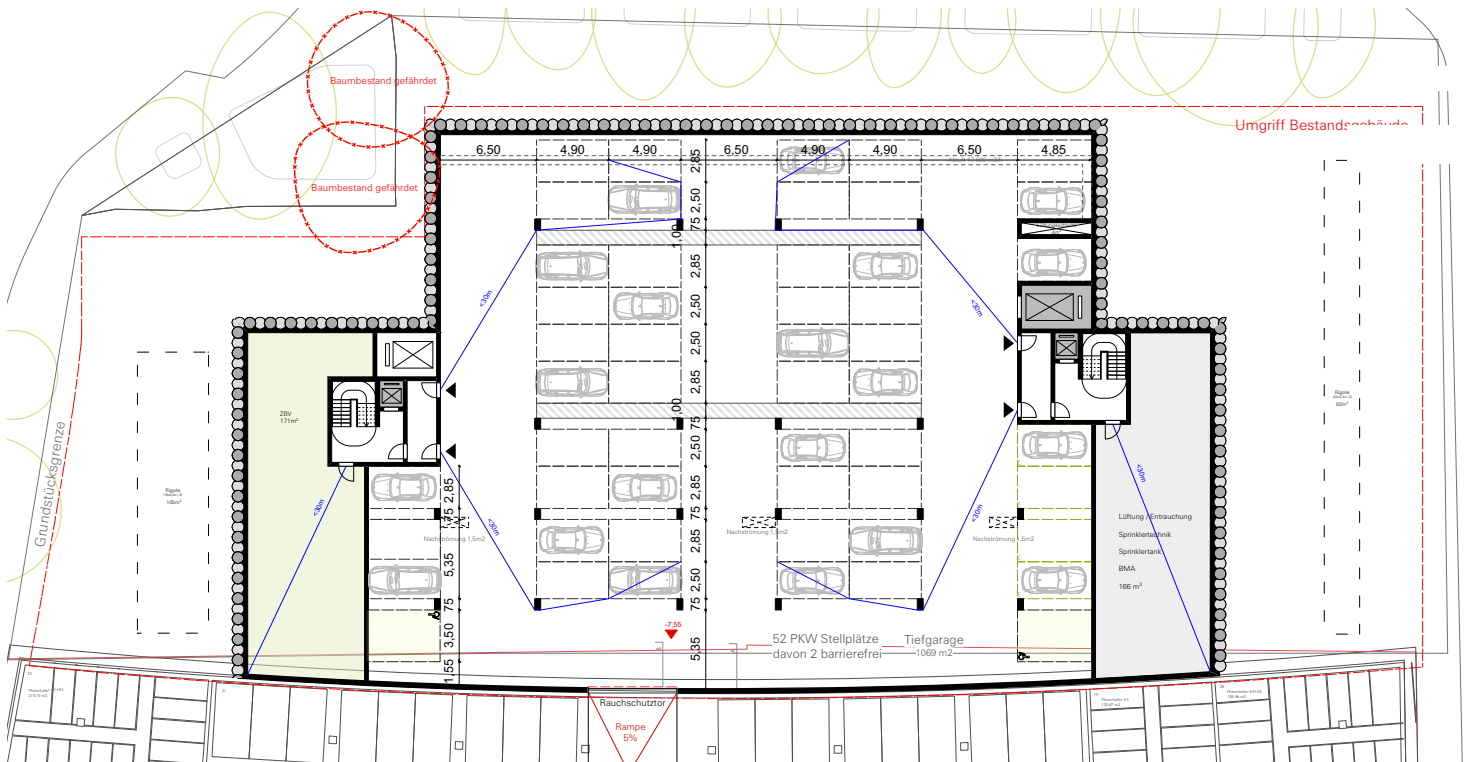
Variante 2C  
 zweigeschossige Tiefgarage  
 mit Anwohnerparken

UG 1 Markt:  
 20 Sprinter-Stellplätze + 2 Verladeplätze



1. Untergeschoss

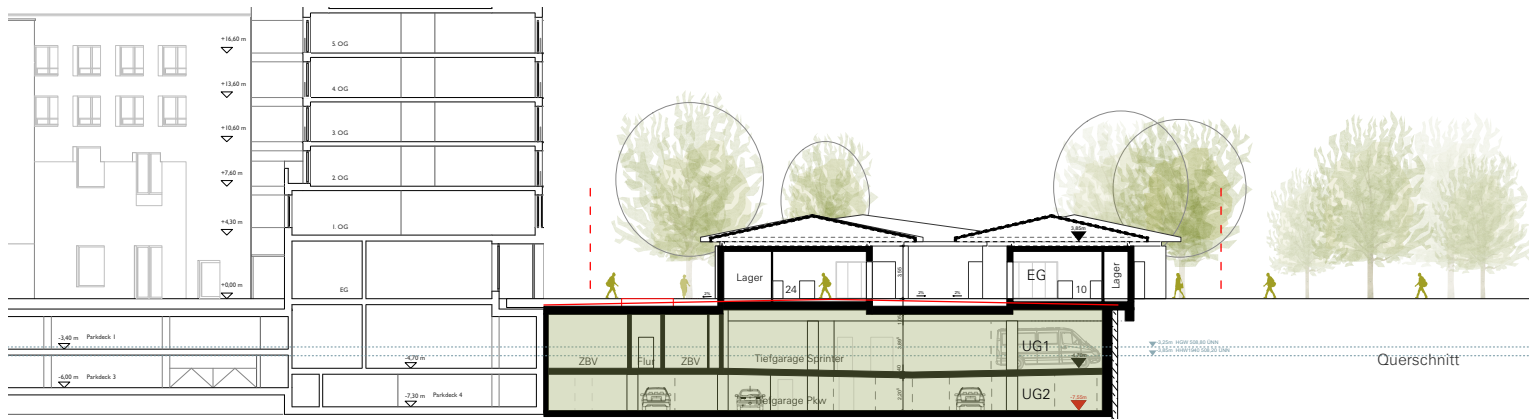
UG 2 Anwohner:  
 52 PKW-Stellplätze (davon 4 Elektro, 2 barrierefrei)



2. Untergeschoss

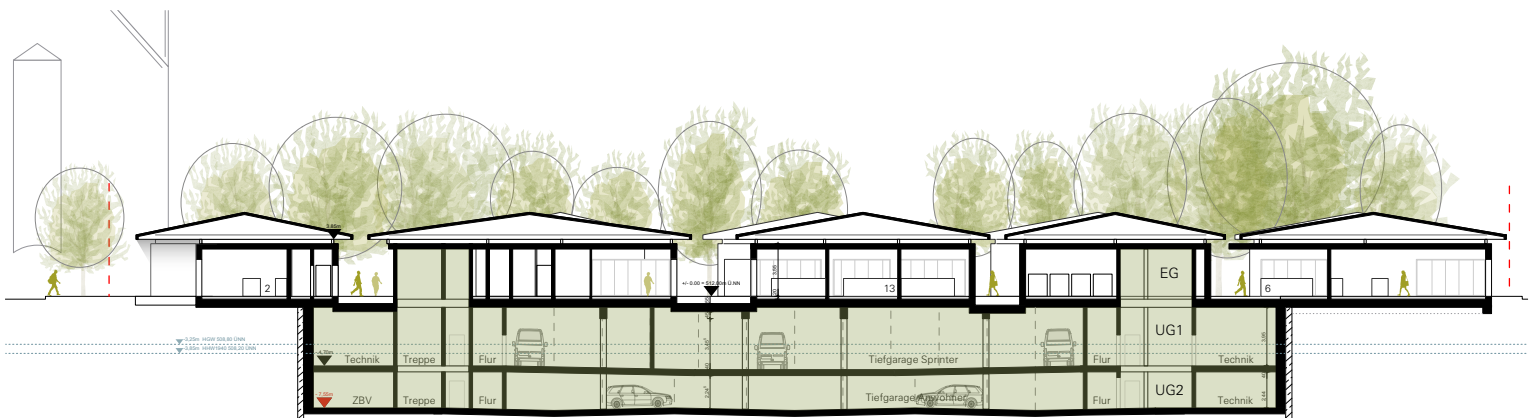
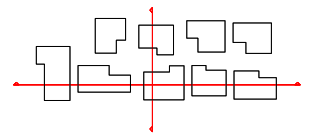


Variante 2C  
 zweigeschossige Tiefgarage  
 mit Anwohnerparken



Querschnitt

Querschnitt



Längsschnitt

bogevischs buero  
[REDACTED]

Ihr Ansprechpartner:  
[REDACTED]

elm\_004.docx  
Datum: 13.04.2018

Anwohnergarage Elisabethplatz  
Ad-hoc-Bewertung zu den Entwurfsvarianten vom 05.04.2018

Sehr geehrte [REDACTED]

gerne kommen wir Ihrer Bitte nach, die vorliegenden Vorentwurfsvarianten zur Parkflächenanordnung unter den neuen Marktbauten am Elisabethplatz aus Nutzer-/Betreibersicht zu beurteilen. In der Kürze der Zeit ist nur eine Ad-hoc-Bewertung möglich, die auf die wesentlichen Kriterien eingeht. Zur Marktbebauung sind keine Unterlagen vorhanden; wir gehen daher davon aus, dass alle vier Varianten mit der geplanten Marktnutzung kompatibel sind.

Wir haben unseren Katalog mit Nutzungsrelevanten Anforderungen (Stand: 08.03.2018) an die Planungsbeteiligten verteilt. Diese Planungsvorgaben sind weiter gültig.

Für die Erschließung der Anwohnergarage ist ein (barrierefrei ausgestatteter) Aufzug ausreichend. Auf den in allen Varianten dargestellten zweiten Personenaufzug sollte aus unserer Sicht (vermeidbare Investitions-/Betriebskosten) verzichtet werden.

Zu den Varianten:

Variante 1

51 Anwohnerstellplätze sind zusammen mit den Stellplätzen für den Markt in einem Untergeschoss untergebracht. Davon sind 48 Stellplätze jeweils paarweise als kraftbetätigte Hubbühnen ausgeführt (sogenannte Duplexanlagen).

Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit von Duplexanlagen werden für den Anwendungsfall Anwohnerparken kritisch gesehen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Verfügbarkeitsniveaus und einer ordnungsgemäßen Betriebsführung wäre der Abschluss eines langfristigen (> 20 Jahre) Full-Service-Vertrages mit dem Errichter der Anlage zwingend erforderlich. Damit entstünden hohe wirtschaftliche Belastungen in der Nutzungsphase des Objekts. Auch die Durchführbarkeit der notwendigen regelmäßigen Unterhaltsreinigungen von Bodenflächen unter der Duplexeinrichtung (Chlorideintrag) wird wegen erschwelter Zugänglichkeit nach Besichtigung der Referenzgarage kritisch gesehen.

Nachdem mit den Varianten 2 aufgezeigt wird, dass bei gleicher oder sogar geringerer Grundfläche konventionelle Lösungen möglich sind, wird empfohlen, im konkreten Fall auf die weitere Mitführung dieser Variante 1 zu verzichten.

#### Varianten 2 (a, b, c)

Den Varianten ist gemein, dass die Anwohnergarage in einem zweiten Untergeschoss unter den Marknutzungen angeordnet wird. Die erreichbare Kapazität bewegt sich zwischen 45 bis 56 Stellplätzen.

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt bei allen Varianten im Winkel von 100 gon zu den erschließenden Fahrgassen. Zur Lastabtragung sind die Parkflächen mit Stützen durchsetzt. Ausreichende Nutzungsqualität für das Anwohnerparken in allen Fällen ist gegeben.

Aus Betreibersicht sind alle drei Varianten möglich. Im Folgenden wird auf Besonderheiten bei den drei Untervarianten a, b, c eingegangen.

#### Untervariante a (45 Stellplätze)

An einer Längsfahrgasse sind vier kurze Stiche angedockt. Es entstehen dadurch viele stirnseitig begrenzte Randstellplätze, die eher schlecht zu befahren sind. Die Parkstandsanzordnung wirkt dadurch auch etwas unübersichtlich ("kreuz und quer"). Für die Nutzung als Anwohnergarage mit fest vergebenen Plätzen ist dies aber tolerierbar.

Es sind moderate Investitionskosten pro Stellplatz für die Anwohnergarage zu erwarten. Die Betriebskosten werden auf Grund der geringen Stellplatzzahl höher als bei den folgenden Untervarianten ausfallen.

#### Untervariante b (56 Stellplätze)

Auffällig sind zunächst Stellplatzbreiten von "nur" 2,45 m und fehlende Verbreiterungen bei Randstellplätzen. Nachdem bei AWG der Umschlagsgrad niedrig ist und nur ein ganz überwiegend mit der Örtlichkeit vertrauter Personenkreis davon betroffen ist, kann gemäß EAR 05 die Stellplatzbreite gegenüber der Grundbreite von 2,50 m um bis zu 20 cm verringert werden.

Die nicht zu vermeidenden Stützen zwischen den Parkständen sind um ca. 0,60 m vom Fahrgassenrand abgesetzt, dadurch wird die beim Ein- oder Ausparken für die Kurvenfahrt benötigte Fläche optimal freigehalten.

Wie in Einzelgaragen kann es vertretbar sein, dass bei Randstellplätzen lediglich auf der Fahrerseite der lichte seitliche Abstand eingehalten und auf der Beifahrerseite nur der Bewegungsspielraum angeboten wird.

Kompensiert werden die verringerten Breiten zudem durch eine großzügige Fahrgassenbreite von 6,50 m. Mit dieser Breite werden die Anforderungen der GaStellV deutlich erfüllt.

Die angebotenen Stellplatzbreiten sind bedarfsgerecht und stellen eine wirtschaftliche Lösung dar. Die Abstimmung der Parkflächen-Layouts der beiden Tiefgeschosse mit der Tragwerksplanung ist sehr gut geglückt. Es sind neben moderaten Investitionskosten pro Stellplatz auch günstige Betriebskosten für die Anwohnergarage zu erwarten.

#### Untervariante c (52 Stellplätze)

Drei parallel liegende Fahrgassen mit einem vorgelagerten Querverteiler bilden einen quadratförmigen Garagenraum. Die Untervariante übernimmt eine Entwurfsidee aus unserem Katalog mit nutzungsrelevanten An-

forderungen; an der Gebrauchstauglichkeit und Nutzungsfreundlichkeit bestehen daher (aus unserer Sicht) keine Zweifel.

Problematisch könnte bei dieser Variante aber in der weiteren Entwurfsbearbeitung die strenge inhaltliche Verknüpfung der beiden Parkgeschosse mit der daraus resultierenden Zwangslage der Stützen werden. Die Stützenstellungen jeweils direkt am Fahrgassenrand sind nicht optimal; auf Grund der breit dimensionierten Stellplatz- und Fahrgassenbreiten jedoch unproblematisch.

Die Nebenraumzonen im Westen und Osten könnten für die Anwohnergaragennutzung deutlich verschmälert werden; dies könnte wohl auch im ersten Untergeschoss durch Umgruppierungen nachvollzogen werden. Damit würde die überbaute Grundfläche reduziert.

Bei einer etwaigen Beeinträchtigung des westlichen Baumbestands wäre es denkbar, die nordwestliche Gebäudeecke auszuklinken. Dabei würden aber zwei Anwohnerstellplätze im zweiten Untergeschoss entfallen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Dipl.-Ing. Univ.  
Leiter Bau und Betrieb

Kopie an:



LHM Kommunalreferat, Roßmarkt 3, 80331 München  
([info@lhm-muenchen.de](mailto:info@lhm-muenchen.de))

# Anwohnergarage am Elisabethplatz

## Beurteilung der vier Planungsvarianten vom 06.04.2018

### 1. Variante 1

#### 1.1. Vorteile\*

- Nur Durchfahrt im 1. UG, daher kein Entfall zusätzliche Stellplätze in SSKM-Garage für zweite Durchfahrt
- Durchfahrt nur im 1. UG in Bezug auf Abdichtung deutlich von Vorteil
- Geringere Fahrwege für Nutzer Anwohnergarage > damit weniger Abgase
- Geringere Beteiligung P+R an Unterhaltskosten für Tiefgarage des SSKM-Gebäudes
- Zweites UG SSKM-TG kann für Fremdmieten gesperrt werden
- 51 Anwohnerstellplätze > Ziel erfüllt
- Geringere Baugrubentiefe unter Markt, evtl. kann auf die Rückverankerung verzichtet werden, jedenfalls sind deutlich weniger Anker nötig
- Ggf. stellenweise geringere Bohrpfahltiefe
- deutlich geringeres Aushubvolumen

#### 1.2. Nachteile\*

- Keine Regenwasserversickerung möglich (Rigolen, Sickerschächte) auf Grund fehlender Versickerungsflächen

### 2. Variante 2A

#### 2.1. Vorteile\*

- Feuerwehraufstellfläche nur partiell unterbaut > geringere statische Anforderungen
- Regenwasserversickerung trotz Aufstauwirkung möglich (Rigolen, Sickerschächte)

#### 2.2. Nachteile\*

- Zusätzliche Durchfahrt im 2. UG, daher in SSKM-Gebäude Wegfall von 3 TG-Plätze
- Durchfahrt im 2. UG liegt im Grundwasser, daher Abdichtung deutlich Aufwändiger (unterschiedliches Setzungsverhalten wg. stark unterschiedlicher Gebäudeauflast möglich)
- Nutzer der Anwohner-TG haben in SSKM-TG längere Zufahrtswege, damit mehr Abgase
- höhere Kostenbeteiligung P+R an Unterhalt und Instandsetzung für Fahrbahnen und Rampen, da längere Zufahrt zu Anwohnergarage
- zweites UG der SSKM-TG muss auch für Durchfahrt „Fremdmieten“ geöffnet werden
- nur 45 Anwohnerstellplätze > Ziel nicht erfüllt  
> nach Abzug Wegfall 3 Stellplätze SSKM-TG nur 42 zusätzliche Plätze
- Zwar ist die Länge der Baugrubenumschließung etwas geringer als bei Variante 1, dafür überwiegen aber die Nachteile in Bezug auf Rückverankerung, Bohrpfahlänge und Aushubvolumen

# Anwohnergarage am Elisabethplatz

## Beurteilung der vier Planungsvarianten vom 06.04.2018

### 3. Variante 2B

#### 3.1. Vorteile\*

- Kein Baum gefährdet
- 56 Anwohnerstellplätze > Ziel erfüllt  
> Verlust von drei Stellplätzen in SSKM-Gebäude kann durch Dienstbarkeit ausgeglichen werden, dann immer noch 53 zusätzliche Anwohnerstellplätze

#### 3.2. Nachteile\*

- Regenwasserversickerung nur sehr eingeschränkt und mit starker Aufstauwirkung möglich (nur Sickerschächte)
- Zusätzliche Durchfahrt im 2. UG, daher in SSKM-Gebäude Wegfall von 3 TG-Plätzen
- Durchfahrt im 2. UG liegt im Grundwasser, daher Abdichtung deutlich Aufwändiger (unterschiedliches Setzungsverhalten wg. stark unterschiedlicher Gebäudeauflast möglich)
- Nutzer der Anwohner-TG haben in SSKM-TG längere Zufahrtswege, damit mehr Abgase
- höhere Kostenbeteiligung P+R an Unterhalt und Instandsetzung für Fahrbahnen und Rampen, da längere Zufahrt zu Anwohnergarage
- zweites UG der SSKM-TG muss auch für Durchfahrt „Fremdmieter“ geöffnet werden
- Zwar ist die Länge der Baugrubenumschließung etwas geringer als bei Variante 1, dafür überwiegen aber die Nachteile in Bezug auf Rückverankerung, Bohrpfahlänge und Aushubvolumen

### 4. Variante 2C

#### 4.1. Vorteile\*

- Kompakter Baukörper
- Klar strukturierte Anwohner-Tiefgarage
- In Hinblick auf Regenwasserversickerung beste Lösung, da ausreichend Raum für Rigolen bzw. Sickerschächte
- 52 Anwohnerstellplätze > Ziel erfüllt  
> Verlust von drei Stellplätzen in SSKM-Gebäude kann durch Dienstbarkeit ausgeglichen werden, dann immer noch 49 zusätzliche Anwohnerstellplätze

#### 4.2. Nachteile\*

- Zusätzliche Durchfahrt im 2. UG, daher in SSKM-Gebäude Wegfall von 3 TG-Plätzen
- Durchfahrt im 2. UG liegt im Grundwasser, daher Abdichtung deutlich Aufwändiger (unterschiedliches Setzungsverhalten wg. stark unterschiedlicher Gebäudeauflast möglich)
- Nutzer Anwohner-TG haben in SSKM-TG längere Zufahrtswege, höhere Kostenbeteiligung P+R an Unterhalt für Fahrbahn.
- zweites UG SSKM-TG kann nicht für Fremdmieter gesperrt werden

# Anwohnergarage am Elisabethplatz

## Beurteilung der vier Planungsvarianten vom 06.04.2018

- Zwar ist die Länge der Baugrubenumschließung etwas geringer als bei Variante 1, dafür überwiegen aber die Nachteile in Bezug auf Rückverankerung, Bohrpfahlänge und Aushubvolumen

### 5. Fazit\*:

Grundsätzlich bevorzugt die SSKM die Variante 1, da hierfür

- lediglich eine Durchfahrt im 1. UG benötigt wird,
- somit eine aufwändige Abdichtung einer im Grundwasser liegenden Durchfahrt im 2. UG vermieden wird und
- im 2. UG keine Stellplätze für eine zweite Durchfahrt wegfallen,
- die Nutzer der Anwohnergarage deutlich kürzere Fahrwege haben, wodurch weniger Abgase produziert werden, und
- die Beteiligung vom P+R an den Unterhaltskosten der Fahrbahnen deutlich geringer ausfällt. Zudem ist sie
- in Hinblick auf die Baugrube günstigste Variante (weniger Anker, weniger Aushub ggf. teilweise nicht so tiefe Bohrpfähle).

Von den drei zweigeschossigen Varianten bevorzugt die SSKM die Variante 2C,

- da hier eine Versickerung von Regenwasser für den Markt und für das SSKM-Gebäude möglich ist und
- der Stellplatzverlust für die zweite Durchfahrt durch das Mehr an Anwohnerstellplätzen kompensiert wird.

\*Bei der Bewertung seitens der Stadtparkasse und deren Fachplanern standen die Vor- und Nachteile aus Sicht des SSKM-Gebäudes und der Baugrube im Vordergrund. Aspekte, die die Nutzung der Anwohnergarage und des Untergeschosses für den Markt betreffen, wurden nicht detailliert betrachtet.