

Telefon: 0 233-39981  
Telefax: 0 233-989 39981

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

**P+R Park & Ride GmbH**  
**Sanierung der P+R Tiefgarage Heimeranplatz nach Bauwerksprüfung 2016**

**Stadtbezirk 8 - Schwanthalerhöhe**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13042**

3 Anlagen:

Projekthandbuch vom 07.06.2018 (Anlage 1)

Budgetplanung vom 06.06.2018 (Anlage 2)

Stellungnahme Stadtkämmerei vom 25.10.2018 (Anlage 3)

**Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 20.11.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>2</b>
1. Anlass	2
2. Beschreibung der Maßnahme	2
3. Beauftragung von Planungsleistungen	4
4. Bedeutung	4
5. Kosten	4
6. Finanzierung	5
7. Abstimmung Referate/Dienststellen	5
8. Anhörung Bezirksausschuss	5
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	5
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>6</b>

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Anlass**

Geplant ist die Durchführung von notwendigen Instandsetzungsarbeiten in der P+R-Tiefgarage Heimeranplatz. Grundlage hierfür bildet insbesondere das Ergebnis einer umfangreichen Untersuchung zum baulichen Zustand, die im Jahr 2016 im Rahmen des Anlagenmanagements der Gesellschaft turnusmäßig in der Tiefgarage stattgefunden hat. Die von einem beauftragten Ingenieurbüro durchgeführte eingehende Überprüfung nach VDI 6200 sowie weitere Untersuchungen und Beprobungen zeigten wesentliche Mängel an der Beschaffenheit der Bausubstanz und der technischen Einrichtungen, wodurch insbesondere die Langlebigkeit des Bauwerks beeinträchtigt wird.

Die Realisierung des Projektes richtet sich nach dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 zum strukturellen Umsetzungskonzept für die Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln.

Die beteiligten Referate in der Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ – das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, die Stadtkämmerei und das Baureferat – wurden über die geplanten Sanierungsarbeiten in der Sitzung am 20.07.2018 informiert. Die beteiligten Referate haben der Aufnahme von Planungen durch die P+R Park & Ride GmbH vorberatend zugestimmt.

Das geplante Investitionsvolumen ist mit netto 1.940.000,00 € veranschlagt (vgl. Anlage 2). Da die zu erwartenden Gesamtkosten der Sanierung ein Investitionsvolumen von 500.000,00 € übersteigen, ist der Projektbeschluss durch den Stadtrat zu erteilen.

Die Realisierung der Sanierungsmaßnahme soll durch die P+R-Park & Ride GmbH erfolgen.

### **2. Beschreibung der Maßnahme**

#### **2.1 Beständigkeit des Gebäudes betreffende Maßnahmen**

Grundlage: Ergebnisse der Bauwerksprüfung 2016 (Eingehende Überprüfung nach VDI-Richtlinie 6200; Verein Deutscher Ingenieure: Standsicherheit von Bauwerken)  
Bei der Bauwerksprüfung der Tiefgarage durch ein fachkundiges Ingenieurbüro wurde dem Gebäude ein „noch guter Allgemeinzustand“ bescheinigt. Standsicherheit und Verkehrssicherheit sind nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherstellung der Stabilität und Fortdauer des Objekts wurden folgende kurz- und mittelfristigen, lokalen Sanierungsmaßnahmen empfohlen:

- Sanierung korrodierter Bewehrung an Stützen und Wänden
- Beseitigung von Feuchteschäden, Betonabplatzungen und Korrosionsspuren
- Erhöhung der hochgezogenen Abdichtung an aufgehenden Bauteilen im 1. UG
- Einbau einer hochgezogenen Abdichtung an aufgehenden Bauteilen im 2. UG
- Instandsetzung wasserführender Trennrisse in der Zwischendecke im Bereich der Einfahrtsrampe

## **2.2 Betriebssicherheit betreffende Maßnahmen**

### **2.2.1 Erneuerung korrodierter Brandschutztüren**

Einige Betriebsraumtüren der Tiefgarage weisen starke Korrosionserscheinungen auf, die auf das bauseits vorhandene falsche Gefälle in Teilen der Tiefgarage zurückzuführen sind.

Die korrosionsbedingte Schädigung insbesondere der bodennahen Zargenanschlüsse sowie der unteren Türabschlüsse, bedingt den Austausch einiger seit Betriebsaufnahme der Garage im Jahr 1993 eingebauter Brandschutztüren.

### **2.2.2 Erneuerung von Entwässerungsleitungen in der Tiefgarage**

Grundlage: Ergebnisse einer visuellen Bestandsaufnahme durch ein beauftragtes Fachplanungsbüro

Aufgrund vielfach vorhandener korrosionsbedingter Undichtigkeiten an den Entwässerungsleitungen unterhalb der Zwischendecke sowie der hohen Anzahl der Schadensbilder wird die Kompletterneuerung der 25 Jahre alten Leitungen empfohlen. Die einzubauenden Leitungen sollen den heutigen Standards entsprechen und über entsprechende Vorbehandlung, Beschichtung und thermische Nachbehandlung verfügen.

### **2.2.3 Sanierung der Schmutzwassergrundleitungen**

Grundlage: Ergebnisse der Grundleitungsprüfung 2018

Die bei der Grundleitungsprüfung festgestellte großflächige Korrosion sowie schadhafte Muffenverbindungen führen zu Undichtigkeiten in den Grundleitungen, wodurch Abwasser ins Grundwasser gelangen und den umliegenden Boden belasten kann. Dies kann langfristig zu Setzungsschäden führen, wodurch die Ablaufleistung vermindert würde und komplette Rohrverschlüsse nicht mehr auszuschließen sind. Eine grabenlose Sanierung wäre dann nicht mehr möglich.

Die Sanierung der Grundleitungen soll die Leistungsanforderungen nach DIN EN 752 erfüllen, wie Dichtigkeit, hydraulische Leistungsfähigkeit, Betriebssicherheit sowie Resistenz gegen Abwasser, den Abrieb und die HD-Reinigung.

Als Sanierungsmethode wird der Einbau von Schlauchlinern vorgeschlagen. Um die dafür erforderliche Zugänglichkeit zu den Grundleitungen zu schaffen, ist der Einbau von Schächten in Kreuzungs- bzw. Einbindestellen vorgesehen. Dies erleichtert zudem spätere Reinigungen und Inspektionen.

## **2.3 Modernisierung und Optimierung der Beleuchtungsanlage**

Die vorhandene Beleuchtungsanlage entspricht dem technischen Stand von Anfang der 90er Jahre. Eine Versorgung mit Ersatzteilen ist nicht mehr gegeben. Die Energiebilanz der Leuchten ist nicht mehr zeitgemäß. Eine Steuerungs- oder Regeltechnik, z.B. durch Präsenzmelder, ist nicht vorhanden.

Die Begrenzung des Energieverbrauchs in stadteigenen Gebäuden ist im Hinblick auf die Ziele eines zukunftsfähigen Klimaschutzes sowie einer wirtschaftlichen Betriebsführung erforderlich.

Ein nachhaltiger Einsatz der zur Verfügung stehenden Energie durch Vermeidung unnötigen Verbrauchs und die Verwendung effizienter Technologien sollen bei der Modernisierung der Parkhausbeleuchtung zum Tragen kommen.

Mit der Modernisierungsmaßnahme soll eine leistungsfähige, kundenfreundliche Beleuchtung im Parkhaus, bei gleichzeitiger Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

Die Einspareffekte basieren auf Optimierungen der Steuerungs- und Regeltechnik sowie auf dem Austausch der vorhandenen mit Leuchtstoffröhren bestückten Leuchten gegen moderne, energieeffiziente LED-Leuchten.

### **3. Beauftragung von Planungsleistungen**

Mit dem Fachplanungsbüro, welches auch die Bauwerksprüfung 2016 durchgeführt hatte, wurde ein Vertrag über die Objektplanung und Bauleitung für die Instandsetzungsarbeiten im Parkhaus geschlossen. Der Vertrag sieht eine stufenweise Beauftragung auf Grundlage der HOAI vor. Zunächst wurden die Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung beauftragt. Nach erfolgtem Projektbeschluss sollen im Rahmen des geschlossenen Vertrages weitere Stufen beauftragt werden.

Mit den Planungsleistungen für die Elektroarbeiten und die Modernisierung der Beleuchtungsanlage (Ziffer 2.3) soll ein Fachplaner für Technische Ausrüstung gemäß HOAI beauftragt werden.

Gleiches gilt für die erforderlichen Sanitärarbeiten (Ziffern 2.2.2 und 2.2.3).

### **4. Bedeutung**

Bei Betonbauwerken wird entsprechend der technischen Normen von einer geplanten Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren ausgegangen, sofern eine Wartung und Instandhaltung stattfindet.

Die Maßnahme dient der Bauwerkserhaltung an einem der zentralen Anlagenstandorte und damit der langfristigen Sicherung des Park-and-ride-Systems in München. Ferner wird hier auf die besondere Lage der P+R-Tiefgarage unter einem 6-geschossigen Bürohaus der DIBAG hingewiesen. Schäden an der Bausubstanz der Tiefgarage könnten sich längerfristig auch auf das Bürogebäude auswirken.

### **5. Kosten**

Gemäß der Kostenermittlung (Budgetplanung vom 06.06.2018) ergeben sich unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherheiten folgende Kosten:

Gesamtkosten des Projekts (Kostengruppen 300, 400 u. 700 nach DIN 276):

1.940.000,00 € netto.

Es wird auf die ausführliche Kostenermittlung (Budgetplanung vom 06.06.2018) verwiesen (siehe Anlage 2).

Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt eine Abrechnung der P+R GmbH anhand eines Verwendungsnachweises und eventuell nicht verbrauchte Mittel werden an den Sonderposten "Stellplatzablöse" zurück geführt.

## **6. Finanzierung**

Gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO haben die Gemeinden die Stellplatzablösebeträge neben der Herstellung auch für die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen zu verwenden. Diese rechtlichen Voraussetzungen treffen auf die geplante Maßnahme zu.

Die Deckung des Betrags in Höhe von 1.940.000,00 € erfolgt aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“; der Sonderposten wird hierzu mit dem Nettoaufwand belastet. Für den Fall der Kostensteigerung nach Vergabe, ist eine weitere Refinanzierung aus dem Sonderposten Stellplatzablöse nicht vorgesehen.

Die Kosten des nötigen Personaleinsatzes für Projektleitung und -steuerung in Höhe von ca. 70.000,00 € (gemäß AHO-Fachkommission, Veröffentlichung Nr. 9) werden von der P+R Park & Ride GmbH selbst getragen.

## **7. Abstimmung Referate/ Dienststellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt. Das Kommunalreferat und die P+R Park & Ride GmbH haben Kenntnis genommen.

### **7.1 Stellungnahme der Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage zu. Die geforderten Anpassungen wurden eingearbeitet.

## **8. Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

## **9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Die Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III, Herr Stadtrat Richard Progl, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war wegen aufwändiger referatsübergreifender Abstimmungsprozesse leider nicht möglich.

Die Behandlung im heutigen Ausschuss und in der Vollversammlung vom 27.11.2018 ist dringend erforderlich, da noch dieses Jahr das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren begonnen werden muss, um Anfang nächsten Jahres die Aufträge an die jeweiligen Firmen

vergeben zu können. Die notwendigen Beschichtungs- und Betonarbeiten können nur in der wärmeren Jahreszeit durchgeführt werden und müssen im Frühjahr 2019 begonnen werden. Ein Zuwarten würde die Sanierung der P+R-Anlage im ungünstigsten Fall um ein weiteres Jahr verschieben.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Ausführung der Instandsetzungsarbeiten an der P+R-Tiefgarage Heimeranplatz wird zugestimmt.
2. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die P+R Park & Ride GmbH mit der weiteren Ausführung des Vorhabens zu betrauen.
3. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die erforderlichen konsumtiven Instandsetzungskosten in Höhe von 1.940.000,00 € netto für das Jahr 2019 im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019 anzumelden. Die Finanzierung erfolgt aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober/Bürgermeister/-in

Dr. Böhle  
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**

Über D-II-V/ SP  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei – HA II  
zur 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 8. Stadtbezirks
3. An das Baureferat
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
5. An das Kommunalreferat
6. An an die Stadtwerke München GmbH - Unternehmensbereich Verkehr
7. An das Polizeipräsidium München
8. An die P+R GmbH
9. An das Kreisverwaltungsreferat - GL 2 (3x)  
zur Kenntnis.
10. Mit Vorgang zurück zum Kreisverwaltungsreferat HA III  
zur weiteren Veranlassung.

Am . . . . .  
Kreisverwaltungsreferat - GL 24