

Telefon: 089/233 - 39981
Telefax: 089/233 - 989-39981

Kreisverwaltungsreferat
Hauptabteilung I Sicherheit und
Ordnung
Verkehrssicherheit und Mobilität
Grundsatzangelegenheiten
KVR I/311

P+R Park & Ride GmbH
Sanierung der städtischen Tiefgarage in der Lothringer Straße 19 „Postwiese“

- Stadtbezirk 05 – Au - Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16209

Anlage: 1. Projekthandbuch mit Budgetplanung
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 15.10.2019

Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 26.11.19 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag des Referenten	2
1. Anlass	2
2. Sanierungsbedarfe	2
3. Entwurfsplanung	3
3.1 Situation (Problemlage) und geplante Maßnahmen	3
3.2 Planungsleistungen	7
3.3 Bauablauf	8
4. Rechtliche Voraussetzungen	8
5. Dringlichkeit, Alternativen	8
6. Kosten	9
6.1 Für das Jahr 2019	9
6.2 Für das Jahr 2020	10
7. Finanzierung	10
7.1 Sachbedarfe	11
7.2 Darstellung der Kosten und Finanzierung	12
7.3 Finanzierung, Produktbezug, Ziele	13
8. Abstimmung Referate / Fachdienststellen	14
9. Zustimmung der Stadtkämmerei	14
10. Anhörung des Bezirksausschusses	14
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	14
12. Beschlussvollzugskontrolle	14
II. Antrag des Referenten	15
III. Beschluss	16

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 07394) der Vollversammlung der Landeshauptstadt München wird das im Treuhandvermögen befindliche Grundstücksvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) an die Landeshauptstadt München bzw. eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft übertragen.

Nach referatsübergreifender Abstimmung wurde vereinbart, die städtische Tiefgarage Postwiese (= Grundstück Flst. 16458, Gemarkung Haidhausen, Lothringer Str. 19) im Auftrag der Landeshauptstadt München nach Auslösung des Heimfalls zum 01.01.2018 der P+R Park & Ride GmbH zur Betriebsführung zu übergeben.

Der Vertrag über den Heimfall eines Erbbaurechts (Flst. 16458, Gemarkung Haidhausen, Lothringer Straße 19) wurde am 25.09.2017 beurkundet. Dort ist festgelegt, dass der Heimfall des Erbbaurechts für das obige Grundstück unentgeltlich erfolgt. D.h. ohne Lasten für die MGS, es sei denn, sie hätte die bestehenden Bauwerksmängel schuldhaft herbeigeführt, wovon hier nicht ausgegangen werden kann.

Der Pachtvertrag wurde am 13.12.2017 zwischen dem Kommunalreferat und der P+R GmbH abgeschlossen. Das Objekt ist innerstädtisch vermögensrechtlich dem Kreisverwaltungsreferat zugeordnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.01.2018.

Die städtische Tiefgarage wurde 1983 errichtet und verfügt über zwei Ebenen mit insgesamt 280 Stellplätzen. Ein Teil der Tiefgarage wird als Anwohnergarage betrieben (1. UG mit 140 Stellplätzen). Der andere Teil (2. UG mit 140 Stellplätzen) dient als bauordnungsrechtlicher Stellplatznachweis für umliegende Wohngebäude.

Das Kreisverwaltungsreferat hat als Eigentümer und Betreuungsreferat die P+R GmbH mit Schreiben vom 15.12.2017 beauftragt, eine Bauwerksprüfung der städtischen Tiefgarage zu veranlassen, um für den Weiterbetrieb durch die Gesellschaft die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Das Ergebnis dieser Bauwerksprüfung liegt nun vor und wird im Zusammenhang mit weiteren notwendigen Sanierungsmaßnahmen dem Stadtrat vorgestellt.

2. Sanierungsbedarfe

Im Rahmen des Projektes sollen folgende Schwerpunkte, hier Module genannt, umgesetzt werden:

Modul 1 – Technische Anlagen

Die Technischen Anlagen, die größtenteils noch aus der Bauzeit stammen, sind teilweise veraltet. Sicherheitstechnische Anlagen zeigen Schwächen, die zur sicheren Einhaltung der Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SprüfV) beseitigt werden müssen. Dem Stand der Technik

entsprechende, sonst in anderen städtischen Anwohnergaragen eingesetzte übliche Technik, insbesondere Sicherheitstechnik, fehlt.

Die Technischen Anlagen in der – nach erfolgter Übertragung des Treuhandvermögens – jetzt städtischen Tiefgarage Postwiese entsprechen in ihrer Beschaffenheit derzeit nicht mehr den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Betrieb. Die Funktionsfähigkeit ist erheblich beeinträchtigt.

Die Leuchtkörper in der Tiefgarage stammen aus den 80er Jahren und weisen einen entsprechenden Gebrauchszustand auf. Die Versorgung mit Ersatzteilen ist nicht mehr gegeben. Die Energiebilanz der Leuchten ist nicht mehr zeitgemäß.

Modul 2 – Einhausung der Treppenanlagen

Die beiden östlichen Treppenhäuser (Richtung Orleansstraße) sind nach oben offen der Witterung ausgesetzt. Sie entsprechen in ihrer Beschaffenheit nicht mehr den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Betrieb. Die Funktionsfähigkeit ist erheblich beeinträchtigt.

Modul 3 - Bauwerksinstandsetzung

Das Bauwerk weist diverse Schäden auf, die sich insbesondere auf die Dauerhaftigkeit der tragenden Konstruktion auswirken. Zudem sind die Anforderung an den baulichen Brandschutz nicht ausreichend eingehalten. Insbesondere die Hauptleitungen der Sprinkleranlage weisen Korrosion auf und müssen gemäß vorliegender technischer Überprüfung nach VdS erneuert werden.

Die Beschaffenheit der Wasserversorgungseinrichtungen sind hinsichtlich Trinkwassergefährdung bedenklich und müssen an die aktuellen Vorgaben angepasst werden. Die Entwässerungsgrundleitungen sowie die Entwässerungseinrichtungen in den Parkebenen weisen Schäden (Undichtigkeiten) auf und sind zu sanieren.

3. Entwurfsplanung

3.1 Situation Problemlage und geplante Maßnahmen

3.1.1 Modul 1 – Technische Anlagen

a) Starkstromanlagen (E-Mobilität)

E-Mobilität

Mit dem vom Stadtrat beschlossenen "Integrierten Handlungsprogramm zur Förderung der Elektromobilität in München" (IHFEM) fördert die Landeshauptstadt München eine zukunftsträchtige Technologie, die in der Lage ist, wichtige Beiträge zum Klima- und Lärmschutz, zur Luftreinhaltung und ganz allgemein zu einer Abkehr von fossilen Energieträgern zu leisten, um so die Lebensqualität in München zu verbessern. Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist der Ausbau von Ladepunkten an nicht öffentlich zugänglichen Standorten, wie zum Beispiel der städtischen Tiefgarage Postwiese, notwendig.

In der städtischen Tiefgarage Postwiese sollen bis zu neun Ladepunkte mit jeweils einer Leistung von 3,6 kW errichtet werden. Die erreichbare Zahl ist durch die vorhandene Anschlussleistung limitiert. Die Stellplätze mit den Ladepunkten werden an einen festen Per-

sonenkreis vermietet. In der etwa gleich großen Anlage Josephsplatz sind z.Z. 5 Stellplätze mit Lademöglichkeit vermietet. Somit sollte der Bedarf mittelfristig befriedigt werden können. Die Ladepunkte verfügen über ein intelligentes Lastenmanagement und können fernabgefragt werden.

Beleuchtungsanlage

Die vorhandene Beleuchtung (inkl. Sicherheits- und Fluchtweghinweisbeleuchtung) soll durch moderne LED- Technik ersetzt und durch den Einbau einer fortschrittlichen Steuerungstechnik optimiert werden. Durch diese Maßnahmen ließe sich eine CO₂-Minderung von mind. 50 % erzielen, wodurch Fördergelder des Bundes für investive Klimaschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden können.

Ziele der Modernisierung der Beleuchtung sind die Verbesserung der Energieeffizienz und die Verbesserung der Beleuchtungssituation gemäß DIN 67528 „Beleuchtung von öffentlichen Parkbauten und öffentlichen Parkplätzen“.

Die Begrenzung des Energieverbrauchs in 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 Tiefgaragenbeleuchtung zum Tragen kommen.

b) Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Brandmeldeanlage

Die städtische Tiefgarage verfügt über keine zertifizierte Brandmeldeanlage. Die bisherige Brand-Alarmierung erfolgt in Zusammenhang mit einer Immobilie an der Rosenheimer Straße an ein privates Unternehmen. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist eine Brandmeldeanlage mit Alarmierung der Feuerwehr unverzüglich nachzurüsten.

Eine Brandmeldeanlage (BMA) ist eine spezielle Gefahrenmeldeanlage, die gemäß GaStellV für unterirdische Großgaragen, wie die städtische Tiefgarage Postwiese, gefordert wird. Die Prüfung und Bescheinigung der Wirksamkeit und Betriebssicherheit erfolgen vor der ersten Inbetriebnahme und turnusgemäß wiederkehrend gemäß den Vorgaben der SprüfV.

Die Brandmeldezentrale (BMZ) sowie die Übertragungseinrichtungen zur Meldungsweiterleitung werden im neuen Technikraum im 1. Untergeschoss der Tiefgarage untergebracht. Als Brandmelder dienen Handfeuermelder, lineare Thermomelder über den Stellplatzbereichen (im 1. UG) und die Sprinkleranlage (im 2. UG). Das Auslösen des Druckschalters an die Sprinklerüberwachungszentrale wird direkt von der Steuereinheit der BMA erkannt.

Bei Feueralarm werden die Garagennutzer mittels Alarmtongebener gewarnt und die Integrierte Leitstelle der Münchener Berufsfeuerwehr alarmiert. Für einen gewaltfreien Zugang zum Gebäude wird ein Feuerwehr-Schlüsseldepot (FSD) in Säulenmontage vor dem südwestlichen Treppenhaus angebracht. Dort wird auch eine Feuerwehr-Informations-Zentrale (FIZ) mit entsprechender Ausstattung gemäß den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Branddirektion München eingerichtet.

Telekommunikationsanlagen (Tk-Anlagen)

Tiefgaragen werden häufig als Angsträume wahrgenommen, was ihre Akzeptanz beeinträchtigen kann. Ein sinnvolles System der Telekommunikationstechnik als Sicherheits-einrichtung und Möglichkeit der Kontaktaufnahme stellt damit auch einen wichtigen Eckpfeiler für die gendergerechte Attraktivierung dieser Einrichtung dar.

Die Nachrüstung dieser Technik bildet die Voraussetzungen für den Anschluss der städtischen Tiefgarage an die P+R-Leitstelle. Dadurch ist eine Fernanbindung für den Betrieb von Servicerufen, der Anschluss technischer Einrichtungen der Haustechnik (z.B. Weiterleitung von Störmeldungen) und Kameras möglich. Dies entspricht der von der Pächterin in anderen angeschlossenen städtischen Anwohnergaragen eingesetzten üblichen Garagentechnik.

Serviceruf-Anlage / Gebäudeautomation (GA)

Kommunikations- und Sicherheitssystem (Intercom-System mit Gebäudemanagement-Funktionalitäten) mit Anbindung an die pächtereigene Leitzentrale in München-Messestadt Ost.

An den Zugängen zur Tiefgarage sowie am Einfahrtsterminal wird je eine Sprechstelle installiert, über die Kontakt zur P+R-Leitzentrale hergestellt werden kann.

Die Rufe werden im Steuerungsraum zusammengefasst und an die P+R-Leitzentrale weitergeleitet. Jede Sprechstelle muss von der P+R-Leitzentrale ansteuerbar sein. Die Sprechstellen sind so anzubringen, dass sie auch von Personen mit Mobilitätseinschränkungen erreichbar sind.

Die Serviceruf-Anlage dient auch für die Gebäudeautomation (Weiterleitung von Meldungen und Störungen, Fernwirktechnik-GLT etc.)

Die vorhandene Anlage in der P+R-Leitzentrale in München-Fröttmaning ist entsprechend aufzurüsten; dabei ist auch die Videoeinbindung mit zu berücksichtigen.

Video-Anlage

Die Videoanlage dient sowohl der Überwachung von Objekten sowie zum sicheren Öffnen und Schließen der Tor- und Schrankentechnik.

Kameras sind an der Zufahrt (Ein- und Ausfahrtstore), erforderlich. Bei Betätigen eines Servicerufes an den Terminals erfolgt eine Zwangsaufschaltung der Kamera. Die Kamerabilder sind über einen digitalen Recorder mit einer Speicherkapazität von mind. 72 Std. aufzuzeichnen.

Die Systemkompatibilität mit der P+R-Leitzentrale ist zu gewährleisten.

Datenleitungen / Übermittlungen

Für die Datenübermittlung werden drei DSL-Anschlüsse benötigt. Für die städtische Tiefgarage ist ein eigener Hausanschlusspunkt bei der Telekom zu beantragen.

3.1.2 Modul 2 – Einhausung der Treppenanlagen

Die oben offenen, zwei Geschosse nach unten führenden Treppen sind den Unbilden der Witterung ausgesetzt. Eindringendes Regenwasser führt zu Nässeschäden am Bauwerk. Da keine Treppenheizungen vorhanden sind, ist bei Schnee und Eis die gesetzliche Vorschrift, die Rettungswege freizuhalten (§ 17 Abs. 1 GaStellV) schwer bis unmöglich umzusetzen. Die Einhaltung der Vorgaben zur Verkehrssicherungspflicht ist

entsprechend problematisch. Zudem bilden die offenen Abgänge einen Rückzugsort und ein Versteck für Dritte. Zur Verbesserung der Sicherheitslage ist die Beseitigung der unübersichtlichen Nischen wünschenswert bzw. die Einhausung der beiden Treppenhäuser erforderlich.

Für Stellplatzmieter aus dem östlichen Einzugsgebiet sollen die beiden Treppen einen komfortablen, umwegfreien Zugang zur Garage bieten.

Die geplante Konstruktion greift die vor ca. fünf Jahren erfolgte Überdachung der beiden westlichen Treppenhäuser (Richtung Pariser Straße) auf. Die Neubauten fügen sich dadurch unauffällig in die gegebene Parkarchitektur ein. Die Seitenwände der Stahlkonstruktionen werden vollflächig verglast; die flachen, blechgedeckten Pultdächer entwässern das Niederschlagswasser mittels Rinnen und offenen Fallleitungen in kleine im Gelände angelegte Sickerpackungen. Jedes Treppenhaus erhält eine Türe, die in das Zugangskontrollsystem eingebunden wird.

3.1.3 Modul 3 – Bauwerksinstandsetzung

Die im Jahr 2018 von einem Ingenieurbüro durchgeführte Bauwerksprüfung (Eingehende Überprüfung nach VDI 6200) offenbarte diverse Schäden am Bauwerk, die zu diesem Zeitpunkt noch keine kritischen Auswirkungen auf die Standsicherheit des Bauwerks hatten. So beeinträchtigen die vorhandenen Chloridbelastungen sowie die fehlenden Oberflächenschutzmaßnahmen am Beton bereits die Dauerhaftigkeit der tragenden Konstruktion. Es wird davon ausgegangen, dass eine baldige Instandsetzung aus statischen Gründen erforderlich wird.

Eine Bauwerksstütze weist bereits eine derart fortgeschrittene Schädigung auf, dass im Zuge einer statischen Sofortmaßnahme Abstützungsmaßnahmen vorgenommen werden mussten.

Ferner sind die Abdichtungen der Gebäudedehnfugen gegen den Eintritt von Wasser sowohl im Gebäudeinneren als auch an den erdberührten Außenwänden schadhaft. Die Fugen erfüllen nicht die Anforderungen des baulichen Brandschutzes gemäß DIN 4102.

In der durch die Satzung der MSE (Münchner Stadtentwässerung) vorgeschriebenen Prüfung der Grundleitungen wurden im Jahr 2018 alle übrigen sanitären Anlagen im Objekt von einem Fachplaner begutachtet und bewertet. Die Grundleitungen wurden gespült und bis zum Anschluss an den Kanal mittels Kamerabefahrung untersucht und auf Dichtheit geprüft. Dabei wurden Schäden an dem erdverlegten Leitungsnetz (Grundleitungen) festgestellt. Die erforderliche Dichtigkeit des Systems ist derzeit nicht gegeben. Zur Erfüllung der technischen Anforderungen an die Grundstücksentwässerung ist eine Sanierung erforderlich und die Dichtheit des Systems nachzuweisen.

Neben Schäden an den Grundleitungen besteht dringender Handlungsbedarf bei den im Objekt verbauten Entwässerungsleitungen, der Wasserversorgung hinsichtlich Trink- und Löschwassertrennung sowie der Sprinkleranlage.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

Betoninstandsetzung an aufgehenden Bauteilen, Decken und Böden

Nach weiteren detaillierten Untersuchungen zur Feststellung des örtlichen Schadensumfangs (Ausdehnung der Chloridbelastungen) sollen geschädigte Bauteile fachgerecht instand gesetzt werden.

In Ergänzung zur Schadensbeseitigung betroffener Stellen sollen zur Sicherstellung eines dauerhaften Zustands vorbeugend alle aufgehenden Bauteile im 1. und 2. Untergeschoss im Sockelbereich eine 50 cm hohe Oberflächenschutzbeschichtung als Spritzwasser-schutz erhalten.

Grundleitungen

Die undichten Grundleitungen sollen mittels Schlauchlinern instandgesetzt werden. Dieses Renovierungsverfahren entspricht dem heutigen Standard bei der Sanierung von Kanälen und Leitungen.

Trinkwasseranlagen

In der im Jahr 2018 erstellten Gefährdungsanalyse nach § 16 der Trinkwasserverordnung wurde das Gefahrenpotential bei der Trinkwasserhygiene überwiegend mit „hoch“ eingestuft. Die Wasserversorgungseinrichtungen sollen so ertüchtigt werden, dass die derzeit geltenden Vorschriften eingehalten werden.

Sprinklerleitungen

Die Sprinkleranlage wurde in den Jahren 2008 und 2015 nach VdS überprüft. Dabei wurde neben der fehlenden elektrischen Alarmierung gemäß VDE 0833 zu einer ständig besetzten Stelle auch die Korrosion der Hauptleitungen und die Verschmutzung der Verteilungen und Strangleitungen bemängelt. Die Hauptleitungen sollten getauscht und die Strangleitungen gründlich gespült werden.

Im Jahr 2018 wurde auf Veranlassung der Pächterin die Sprinkleranlage von einem Fachplaner erneut begutachtet. Die Berichte der vorangegangenen Überprüfungen nach VdS wurden dabei berücksichtigt.

Gemäß der Begutachtung, die fortschreitende Korrosion in den Hauptleitungen ergeben hat, ist auch in den Sticleitungen mit den Sprinklerköpfen mit Korrosion zu rechnen. Bei dem Austausch der Hauptleitungen müssten sämtliche Seitenstränge von der Hauptleitung getrennt werden und im Nachgang wieder auf die neue Hauptleitung mit eingebunden werden. Dieser Vorgang verursacht erhebliche Kosten bei der Ausführung. Ferner wurde festgestellt, dass die Sprinklerköpfe in manchen Bereichen stark verschmutzt sind; zudem sind verschiedene Köpfe verbaut.

Aufgrund vorgenannter Feststellungen und des Gesamtzustands der Anlage kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Netz der Sprinkleranlage komplett zu erneuern ist. Die Zentrale mit dem Tank und der Sprinklerpumpe kann erhalten bleiben.

3.2 Planungsleistungen

Die vorliegenden Entwurfsplanungen wurden von beauftragten Fachplanern erstellt. Die jeweiligen Büros sollen auch mit Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung be-

auftragt werden. Ggf. werden bei Überschreiten der Schwellenwerte europaweite Vergabeverfahren für die Planungsleistungen erforderlich.

Die Ergebnisse der Kostenermittlung nach DIN 276-1 wurden in die Budgetplanung (siehe unter Kosten) eingestellt.

3.3 Bauablauf

Da die Arbeiten zu den einzelnen Modulen nicht alle gleichzeitig durchgeführt werden können, ist von einer Bauzeit über mehrere Monate auszugehen. Während dieser Zeit werden temporäre Vollsperrungen insbesondere in der Phase zur Bearbeitung von Modul 3 aus statischem Erfordernis nicht vermieden werden können.

4. Rechtliche Voraussetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der GaStellV und der SprüfV sind einzuhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigten Instandhaltungsarbeiten verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 Abs. 6 BayBO sind. Sollte sich im Rahmen der noch ausstehenden Vorentwurfs- bzw. Entwurfsplanungen zeigen, dass Maßnahmen durchzuführen sind, mit denen vorübergehend oder dauerhaft erheblich in tragende oder aussteifende Bauteile eingegriffen wird, wäre hierzu noch ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren notwendig.

Für die geplanten Einhausungen der beiden Nottreppen liegt bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 vor.

5. Dringlichkeit, Alternativen

Die städtische Tiefgarage Postwiese mit 280 Stellplätzen ging im Jahr 1983 in Betrieb. Die Brandmeldung entspricht nicht dem Stand der Technik; mögliche Risiken sind nicht auszuschließen. Grundlage für einen betriebssicheren, wirtschaftlichen und zeitgemäßen Betriebszustand sind die angesprochenen Instandsetzungsleistungen und Ergänzungen bei den technischen Anlagen.

Die Bausubstanz sowie die sanitären Anlagen inkl. Grundleitungen sind derzeit mangelbehaftet.

Zur Vermeidung von absehbaren Schäden (Stichwort: Langlebigkeit) bzw. der Beseitigung vorhandener Schäden am Bauwerk sowie zur Einhaltung der Vorgaben der Entwässerungssatzung der LHM über die Dichtheit von Grundleitungen ist die Instandsetzung dringend erforderlich.

Außerdem sind die Beleuchtungsanlagen veraltet und unökonomisch. Eine Modernisierung und Optimierung der Beleuchtung ist aus wirtschaftlichen und Klimaschutzgründen geboten.

Aufgrund des umgehenden Handlungsbedarfs wird die Durchführung der Maßnahme jetzt erforderlich; es bestehen keine Alternativen.

Die Sanierungsmaßnahmen waren vorab in diesem Ausmaß nicht ersichtlich und abschätzbar, so dass eine Anmeldung der Maßnahmen für den Eckdatenbeschluss 2019 nicht vollumfänglich möglich war und ein Zuwarten für den nächsten Eckdatenbeschluss 2020 aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von weiteren Schäden am Bauwerk nicht geboten ist.

6. Kosten

Die Gesamtkosten sind der beiliegenden Budgetaufstellung zu entnehmen. Für die Maßnahme ist ein Budget von 5.900.000,00 € netto veranschlagt.

Bei den Modulen 1 und 2 handelt es sich um investive Maßnahmen und bei Modul 3 um eine konsumtive Maßnahme. Der Anteil konsumtiver Kosten an dem gerundeten Gesamtbetrag beträgt 5.192.000,00 € (88%). Der Anteil investiver Kosten beläuft sich auf 708.000,00 € (12%).

Diese Budgetplanung beruht auf Kostenschätzungen nach DIN 276-1. In den Kosten enthalten sind die Baukosten nach DIN 276-1 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Indexstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Die Kosten der Projektleitung und -steuerung wurden gemäß AHO-Fachkommission, Veröffentlichung Nr. 9, Stand: Mai 2014, Ansatz: Honorarzone III unten, berechnet.

Kosten nach DIN 276-1	
Modul 1 (siehe Anlage)	579.000, 00
Modul 2 (siehe Anlage)	96.000, 00
Modul 3 (siehe Anlage)	4.910.000, 00
Projektleitung und -steuerung mit Nebenkosten	309.656,65
Summe, netto	5.894.656,65
gesamt, gerundet	5.900.000, 00

6.1 Für das Jahr 2019

Für das Jahr 2019 werden lediglich Baunebenkosten, also Planungskosten anfallen. Bis zur Leistungsphase 7 der HOAI (Mitwirkung Ausschreibung) sind das ca. 50 % der Gesamthonorare, somit werden für jedes der drei Module 50 % angesetzt.

Modul 1:	101.118,40 €	davon 50 %	=	50.559,20 €
Modul 2:	10.791,86 €	davon 50 %	=	5.395,93 €

Modul 3:	559.489,84 €	davon 50 %	=	279.744,92 €
gesamt netto:			=	335.700,05 €
zuzügl. 19 % MWSt			=	63.783,01 €
gesamt brutto:			=	399.483,06 €
gerundet:			=	400.000,00 €

Von dieser Gesamtsumme entfallen wiederum 88% auf die konsumtiven Kosten und 12 % auf die investiven Kosten.

Die Summe soll in 2 Tranchen à 200.000,00 € im November 2019 und Dezember 2019 ausgezahlt werden. Ggf. ist auch die Auszahlung in einer Tranche in Höhe von 400.000,00 € im Dezember möglich.

Die in 2019 erforderliche Abschlagszahlung an die P+R GmbH in Höhe von 400.000,00 € wird durch das Kreisverwaltungsreferat in 2019 durch verfügbare Mittel auf der Finanzposition 1100.985.3860.3 „Inv.zus. an P+R GmbH“ vorläufig gedeckt.

6.2 Für das Jahr 2020

Für das Jahr 2020 ist die Auszahlung der kompletten Projektkosten in Höhe von 5.900.00,00 € netto notwendig.

7. Finanzierung

Wie eingangs erwähnt verfügt die städtische Tiefgarage über insgesamt 280 Stellplätze verteilt auf zwei Untergeschosse.

Die Finanzierung soll soweit möglich aus einem kostendeckenden Zuschuss aus der Stellplatzrücklage erfolgen.

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und geeigneter Beschaffenheit herzustellen, wenn Anlagen errichtet werden bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Nach Art. 47 Abs. 3 BayBO kann die Stellplatzpflicht auch erfüllt werden, wenn nach Ziffer 3 die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherr gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) erfolgt. Nach Art. 47 Abs. 4 Nr. 1 BayBO hat die Gemeinde den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung von Elektroladestationen zu verwenden.

Eine Refinanzierung durch Stellplatzablösemittel kann daher nur für den Anteil der Sanierungsmaßnahmen i.H.v. 2.950.000 € erfolgen, die den Anwohnerstellplätzen (1. UG) zuzurechnen sind.

Der andere Anteil (hauptsächlich das 2. UG betreffend) muss über den Hoheitshaushalt abgedeckt werden, soweit sich dort nicht noch weitere Anwohnerstellplätze einrichten lassen.

Wie bereits dargestellt, sind die Stellplätze im 2. UG derzeit mit der Zweckbestimmung „baurechtlicher Stellplatznachweis“ belegt. Das bedeutet, dass bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft, die einen Stellplatzbedarf auslösen, diesen aber nicht auf eigenem Grund nachweisen können, die notwendige Anzahl an Stellplätzen in dieser 2. Ebene nachgewiesen werden kann. Derartige Stellplätze sind grundbuchamtlich zu sichern.

Aktuell sind alle Stellplätze mit entsprechenden Dienstbarkeiten belegt und damit nicht als Anwohnerstellplätze förderfähig.

Derzeit wird geprüft, ob die Stellplätze aus heutiger Sicht weiterhin in voller Anzahl als Stellplatznachweis erforderlich sind. Sollte dies nicht mehr der Fall sein, könnten überzählige Stellplätze in das Kontingent der klassischen Anwohnerstellplätze überführt werden. Diese Prüfung ist zeitaufwändig referatsübergreifend durchzuführen und konnte nicht bis zur jetzt notwendigen Beschlussfassung über die Durchführung der Sanierung abgeschlossen werden.

Ist eine nach Beschlussfassung erfolgende Überführung von derzeit baurechtlich gebundenen Stellplätzen in das Kontingent „Anwohnerstellplätze“ möglich, sollen die dafür anteiligen Sanierungskosten aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ refinanziert werden.

Nach Abschluss der vorgesehenen Generalsanierung des Bauwerks ist von einer kalkulatorischen Nutzungsdauer von weiteren 50 Jahren – regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen vorausgesetzt – auszugehen.

7.1 Sachbedarfe

Die Gesamtkosten für die Sanierung der städtischen Tiefgarage belaufen sich im Jahr 2020 auf 5.900.000 €.

Zur Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten werden im Jahr 2020 konsumtive Sachmittel i.H.v. 2.596.000 € sowie investive Sachmittel i.H.v. 354.000 € aus dem Hoheitshaushalt benötigt.

Die Deckung des Betrags in Höhe von 2.950.000 € erfolgt aus der Finanzreserve „Stellplatzablösemittel“; die Finanzreserve wird hierzu mit dem Nettoaufwand belastet.

Der Betrag i.H.v. 2.950.000 €, der nicht durch die Stellplatzablösemittel refinanziert werden kann, entspricht den Festlegungen für das Kreisverwaltungsreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020, siehe Nr. 17 der Liste der geplanten Beschlüsse des Kreisverwaltungsreferats.

7.2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

7.2.1 Zusammenfassung der Kosten

Als Ausfluss der Sachmittelbedarfe sind folgende Finanzmittel erforderlich:

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		5.192.000,-- in 2020	
davon:			
Transferauszahlungen (Zeile 12)**	,--	5.192.000,-- in 2020	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)		708.000,-- in 2020	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	708.000,-- in 2020	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2019-2023 des Kreisverwaltungsreferats wird wie folgt angepasst:

Investitionsliste 1 Investitionsgruppe Kenn-Nr. 1100.3860

		Gesamtkosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff
alt	B	2.860	1.325	735	200	200	200	200
	G	0						
	Z	0						
neu	B	3.368	1.325	1.443	200	200	200	200
	G	0						

7.2.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Wie im Vortrag des Referenten unter Punkt 7 Finanzierung dargestellt, wird ein Betrag i.H.v. 2.950.000 € aus Stellplatzablösemitteln finanziert.

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Erhalt der Langlebigkeit des Bauwerks.

7.3 Finanzierung, Produktbezug, Ziele

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel einmalig in 2020 i.H.v. 5.900.000 € (konsumtive Sachmittel i.H.v. 5.192.000 €/investive Sachmittel i.H.v. 708.000 €) sollen nach positiver Beschlussfassung im Eckdatenbeschluss für das Jahr 2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 angemeldet werden.

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.

Ein Betrag in Höhe von 2.950.000 € (konsumtiv i.H.v. 2.596.000 €/investiv i.H.v. 354.000 €) kann aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ refinanziert werden; der Sonderposten wird hierzu mit dem Nettoaufwand belastet.

Die Kosten sind insgesamt zahlungswirksam.

Das Produktkostenbudget für das Produkt „Beteiligungsmanagement P + R GmbH“ (Produktziffer P35111320) erhöht sich entsprechend.

Mit den beschriebenen Maßnahmen und Bedarfen wird das Ziel „Beständigkeit und Betriebssicherheit des Gebäudes“ unterstützt.

Der Betrag i.H.v. 2.950.000 €, der nicht durch die Stellplatzablösemittel refinanziert wer-

den kann, entspricht den Festlegungen für das Kreisverwaltungsreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020, siehe Nr. 17 der Liste der geplanten Beschlüsse des Kreisverwaltungsreferats.

8. Abstimmung Referate / Fachstellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtkämmerei und die P+R Park & Ride GmbH haben einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

9. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Seitens der Stadtkämmerei bestehen keine Einwände gegen die Beschlussvorlage. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 15.10.2019 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

10. Anhörung des Bezirksausschusses

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

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und der Verwaltungsbeirat für den Zuständigkeitsbereich Straßenverkehr, Herr Stadtrat Richard Progl haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da der Stadtrat mit dieser Angelegenheit nicht mehr befasst wird.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Ausführung der Instandsetzungsarbeiten an der P+R Tiefgarage in der Lothringer Straße 19 „Postwiese“ wird zugestimmt.
3. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die P+R Park & Ride GmbH mit der weiteren Ausführung des Vorhabens zu betrauen.
4. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 5.192.000 € für das Jahr 2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.

Von den Gesamtkosten i.H.v. 5.192.000 € kann ein Betrag i.H.v. 2.596.000 € aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ refinanziert werden.

Das Produktkostenbudget Beteiligungsmanagement P + R GmbH (Produktziffer P35111320) erhöht sich um 5.192.000 €, davon ist der gesamte Betrag zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

5. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die erforderlichen investiven Haushaltsmittel i.H.v. von 708.000 € für das Jahr 2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.

Von den Gesamtkosten i.H.v. 708.000 € kann ein Betrag i.H.v. 354.000 € aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ refinanziert werden.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2019-2023 des Kreisverwaltungsreferats wird wie folgt angepasst:

		Investitionsliste 1		Investitionsgruppe		Kenn-Nr. 1100.3860			
		Gesamtkosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff	
alt	B	2.860	1.325	735	200	200	200	200	
	G	0							
	Z	0							
neu	B	3.568	1.325	1.443	200	200	200	200	
	G	0							

6. Die in 2019 erforderliche Abschlagszahlung an die P+R GmbH in Höhe von 400.000 € wird durch das Kreisverwaltungsreferat in 2019 durch verfügbare Mittel auf der Finanzposition 1100.985.3860.3 „Inv.zus. an P+R GmbH“ vorläufig gedeckt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober/Bürgermeister/-in

Dr. Böhle
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium D-II-V / Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei HA II/31

an die Stadtkämmerei HA II/12

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Kreisverwaltungsreferat – GL/532 Beschlusswesen

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
3. An die Stadtkämmerei
4. An das Kommunalreferat
5. An die P+R GmbH
6. Personal- und Organisationsreferat (P3)
7. An Kreisverwaltungsreferat – GL 1, GL 2 (3x)
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
8. Zurück mit Vorgang an Kreisverwaltungsreferat – HA I/311

zur weiteren Veranlassung.

Am.....

Kreisverwaltungsreferat GL/532