

P+R Park & Ride GmbH
P+R Parkhaus Fröttmaning
Sanierung nach Bauwerksprüfung 2020

Produkt 43111320 Beteiligungsmanagement
Beschluss über die Finanzierung für die Jahre 2022 und 2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06361

Anlagen:

1. P+R Parkhaus Fröttmaning – Budgetplanung vom 02.02.2022
2. Stellungnahme Referat für Arbeit und Wirtschaft
3. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 18.05.2022

Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 20.07.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Mobilitätsausschuss.

A. Fachlicher Teil

1. Anlass

Geplant ist die Durchführung von notwendigen Instandsetzungsarbeiten am P+R-Parkhaus Fröttmaning zur Behebung der im Rahmen einer turnusmäßigen Bauwerksprüfung festgestellten Schäden.

Nach dem eingeführten Anlagenmanagement der Gesellschaft wurde im Jahr 2020 die Hauptprüfung nach DIN 1076 für das Parkhaus veranlasst und durchgeführt.

Das dabei festgestellte Schadensbild umfasst:

- Risse und Hohlstellen insbesondere an den Decken über Ebene 0 und 2
- Schäden an der Oberflächenschutzsysteme (OS) Bodenbeschichtung der Park-

decks

- Risse in der OS-Bodenbeschichtung bei Rampen
- beschädigte Dehnfugenprofile
- Schäden an Stahlbaukonstruktionen
- undichter Pflanztrog
- mangelhafter Betonanstrich an der Unterseite von Stahlbetonplatten an Außenrandbereichen.

Bei den notwendigen Instandsetzungsarbeiten liegen die Schwerpunkte auf der Betoninstandsetzung und OS-Bodenbeschichtung.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Situation (Problemlage)

Bereits in den Jahren 2009/2010 sowie 2014 wurden bauliche Sanierungsarbeiten im Parkhaus durchgeführt, um die jeweils festgestellten Schäden an der Bausubstanz zu beseitigen bzw. die zum Erhalt der Bausubstanz notwendigen Schutzmechanismen zu erneuern. Ziel der Sanierungen war es stets, frühzeitig auf Schadensfeststellungen zu reagieren bzw. Schutzmechanismen auf einem funktionalen Stand zu halten, um so die Dauerhaftigkeit des Bauwerks zu gewährleisten und aufwendigeren Instandsetzungsmaßnahmen an der Bausubstanz vorzubeugen.

Die wiederkehrenden Bauwerksprüfungen dienen dazu, Schädigungen frühzeitig zu erkennen, und ermöglichen es somit zeitnah auf beginnende ggf. die Standsicherheit beeinträchtigende Schadensereignisse reagieren zu können.

Die aktuell geplante Instandsetzungsmaßnahme verfolgt das gleiche, zuvor beschriebene Ziel und basiert auf den Feststellungen der im Jahr 2020 durchgeführten Hauptprüfung nach DIN 1076. Der zugehörige Prüfbefund der LGA Landesgewerbeanstalt Bayern gibt detailliert Aufschluss über vorliegende Schäden und enthält Handlungsempfehlungen für die Sicherstellung der Standsicherheit und die Gewährleistung einer dauerhaften Bausubstanz.

Die neuerlichen in der Bauwerksprüfung 2020 festgestellten Schäden am Bauwerk erfordern eine kurz- bis mittelfristige Beseitigung, um das Fortschreiten bereits erkannter Schadensbilder zu vermeiden.

2.2 Bisherige Planungsgrundlage

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden die in der Bauwerksprüfung 2020 gemachten Feststellungen verifiziert, konkreten Örtlichkeiten zugeordnet, mengenmäßig überschlagen und die Kosten geschätzt.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden Sondierungsarbeiten durchgeführt, Proben labortechnisch untersucht und ausgewertet, um den Umfang der einzelnen Sanierungsarbeiten genauer abschätzen zu können. Zusätzlich wurden die zu sanierenden Beschichtungsflächen im Parkhaus detailliert planerisch erfasst.

Bei weiterführenden Untersuchungen der Deckenaufleger über Ebene 0 zeigte sich, dass das Schadensbild umfangreicher als erwartet ist. Aufgrund der Schädigungen muss in das Tragwerk eingegriffen werden, wodurch eine genehmigungspflichtige Instandsetzung notwendig wird.

Darüber hinaus wurde zusätzlich zu den Feststellungen der Bauwerksprüfung, welche sich auf die Beschaffenheit des Gebäudes beschränkten, die Erneuerung der asphaltierten Zufahrtbereiche vor und hinter den Schrankenanlagen in die Planung integriert. Die 28 Jahre alten Asphaltflächen wurden in der Vergangenheit wiederholt ertüchtigt, z.B. durch das Vergießen von Rissen. Derzeit weisen sie erneut Senken, Risse und punktuelle Ausbrüche auf, die den schlechten Allgemeinzustand dieser Flächen widerspiegeln. Aufgrund der im Asphalt verbauten Sensorik für die sechs Schrankenanlagen ist bei einer Erneuerung eine Zusammenarbeit mit technischen Gewerken erforderlich.

Ebenfalls in die Entwurfsplanung aufgenommen wurde die Ertüchtigung eines bei der Bauwerksprüfung festgestellten, undichten Pflanztrogs über dem Wetterschutzgang (Galerie) des Parkhauses. Durch die Undichtigkeit können Folgeschäden am Holzboden der Galerie entstehen. Auch können Vereisungen auf dem Holzboden aufgrund abtropfender Nässe nicht ausgeschlossen werden (mangelnde Verkehrssicherheit wegen Rutschgefahr).

Die Instandsetzung des Pflanztrogs sollte ursprünglich bereits im Jahr 2021 vorgenommen werden, wurde jedoch aufgrund der Lieferengpässen bei den Beschichtungsmaterialien verschoben. Um zwischenzeitlich die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wurde als provisorische Sofortmaßnahme eine geführte Ableitung austretenden Wassers vorgesehen.

2.3. Geplante Maßnahmen

Bei der geplanten Sanierung sollen die bei der Bauwerksprüfung festgestellten Schäden beseitigt werden, wobei die Schwerpunkte auf der Betoninstandsetzung und OS-Bodenbeschichtung liegen.

Die Betoninstandsetzungsarbeiten beschränken sich auf Deckenbereiche der Ebenen 0 und 2. Sie sind zur Vermeidung eines größeren Schadensausmaßes in Bezug auf die Standsicherheit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks dringend erforderlich. Dies insbesondere, da bereits Korrosionsspuren sichtbar, Risse im Beton erkennbar und Betonabplatzungen vorhanden sind.

Wie schon bei vorangegangenen Sanierungen im Parkhaus ist auch bei der nun geplanten Maßnahme die Erneuerung von OS-Bodenbeschichtungen vorgesehen. In ei-

nigen Bereichen der oberen Parkdecks muss nun die ursprüngliche, aus dem Jahr 1993 stammende Beschichtung erneuert werden. Hinzu kommen stärker beanspruchte Bereiche auf den hoch frequentierten (unteren) Parkdecks und Rampen.

Weitere geplante Maßnahmen zur Beseitigung der in Ziffer 1 genannten Schadensbilder sind:

- Instandsetzung von Korrosionsschäden an Trägern, Stützen und Fassadenelementen
- Austausch/Instandsetzung von Dehnfugenprofilen
- Verpressen von Rissen in Betonbauteilen im kleineren Umfang
- Abdichtung undichter Pflanztroge
- Wiederherstellung und Erneuerung von Stellplatzmarkierungen
- Malerarbeiten im Bereich von Instandsetzungen und Deckenrandbereichen
- (zusätzlich) Erneuerung der Asphaltflächen in den Zufahrtsbereichen des Parkhauses

Das Gesamtmaßnahmenpaket wurde um die Sanierung der Einfahrtsbereiche erweitert. Aufgrund bestehender Engpässe an der Zufahrt Ost (z.B. bei Veranstaltungen in der Allianz-Arena Rückstau auf der Werner-Heisenberg-Allee), wurde der Umbau einer Ausfahrtsspur zu einer Wechselspur in die Maßnahme eingepplant. Dies soll zukünftig zu einem deutlich verringerten Stauaufkommen führen.

2.4 Planungsleistungen

Die bisher vorliegende Entwurfsplanung wurde von einem beauftragten Ingenieurbüro erstellt, welches auch mit weiteren Planungsschritten nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragt wurde. Dieses Ingenieurbüro soll auch mit der Bauleitung beauftragt werden.

Die Leistungen für die Projektleitung und -steuerung werden von der P+R Park & Ride GmbH im Rahmen der Betriebsführung unentgeltlich erbracht.

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

2.5 Termine und Bauablauf

Mit der Planung der Sanierungsmaßnahme wurde mit Beauftragung der Vorentwurfsplanung im Dezember 2020 begonnen. Die weiteren Planungsschritte bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI sollen bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Da der Schwerpunkt der Sanierung in der Beseitigung von Schäden an der Bodenbeschichtung liegt und diese Arbeiten verfahrensbedingt nur bei ausreichend hohen Temperaturen vorgenommen werden können, wird die Baudurchführung für Frühjahr/Sommer 2023 geplant.

Die ursprüngliche Terminplanung, bei der eine Baudurchführung bereits für Frühjahr/

Sommer 2022 geplant war, musste aufgrund der nun erforderlichen Genehmigungsplanung verworfen werden. Es konnte nicht sichergestellt werden, dass die Beschichtungsarbeiten im Sommer 2022 abgeschlossen sein würden.

Die Arbeiten sollen möglichst bei laufendem Parkhausbetrieb stattfinden. Einschränkungen bei der Parkhausnutzung, wie Änderungen der Verkehrsführung und Stellplatzsperrungen, werden sich jedoch nicht vermeiden lassen.

2.6 Rechtliche Voraussetzungen

Für die Maßnahme ist aufgrund von statischen Erfordernissen ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der GaStellIV sind einzuhalten.

B. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

1. Zweck der Maßnahme

Die Realisierung der Maßnahme richtet sich nach dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2005 (Vorlagen-Nr. 02 – 08 / V 07064) zum strukturellen Umsetzungskonzept für die Verwirklichung von verkehrlichen Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln und dessen Fortschreibungen vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14 – 20/ V 05253) und vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14 - 20 / V 14870).

Die beteiligten Referate in der Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ – das Mobilitätsreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, die Stadtkämmerei und das Baureferat – hatten der Maßnahme auf Grundlage des damaligen Standes zur Vorentwurfsplanung in der Sitzung vom 05.03.2021 zugestimmt. Das geplante Budgetvolumen wurde mit netto 990.000 € veranschlagt.

Grundlage für die Vorentwurfsplanung war der Bericht der Bauwerksprüfung 2020, durchgeführt von der LGA Landesgewerbeanstalt Bayern, der auf einer visuellen quantitativen Bewertung basierte. Dieser Untersuchungsbericht beschrieb unter anderem einen Bedarf in der Erneuerung des Oberflächenschutzsystems sowie schadhafte Fugenkonstruktionen in den oberen Parkdecks. Bestandteil der Kostenschätzung war somit im Wesentlichen die Erneuerung des Oberflächenschutzsystems der Prioritätsstufen 1 und 2, sowie die Instandsetzung gerissener Fugenkonstruktionen. Weitere Kleinmaßnahmen für Schlosserarbeiten und punktuelle Stahlbauarbeiten wurden ergänzend vorgesehen.

Zur Spezifizierung des Schadensumfangs und Erzielung einer ausreichenden Kosten- und Planungssicherheit wurde vorbereitend für die Entwurfsplanung auf Grundlage dieses Untersuchungsberichtes entschieden, weiterführende Bauwerksuntersuchungen durchzuführen. Ziel dieser Bauwerksuntersuchungen und IST-Zustandserfassung war das Erkennen ggf. weiterführender Schädigungen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigten, das erheblich mehr Sanierungsbedarf mit einem größeren Kostenvolumen besteht.

Diese Kostensteigerung wurde am 17.02.2022 in die Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ eingebracht. Diese stimmte der Aufnahme in die Mittelverwendungsplanung von Stellplatzablösemitteln zu.

Da die zu erwartenden Gesamtkosten der Sanierung ein Kostenvolumen von 1.000.000 € übersteigen, ist nach den Verfahrensgrundsätzen für die Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln zur Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen“ Ziffer 2.1 bei einer Überschreitung der Wertgrenze nach §22 GeschO der Stadtrat zu befassen.

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

2. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Für die Umsetzung des Beschlusses entstehen die im folgenden dargestellten zahlungswirksamen Kosten. Der Mittelbedarf entsteht ab 2022.

| | dauerhaft | einmalig | befristet |
|--|-----------|--|-----------|
| Summe zahlungswirksame Kosten | | 2.560.000,-- in 2022 / 2023 | |
| davon: | | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9) | | | |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** | | | |
| Transferauszahlungen (Zeile 12) IA 631113202 Sachkonto 681247 | | 910.000,-- in 2022 1.650.000,-- in 2023 | |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | | | |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | | | |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente (VZÄ) | | | |

3. Finanzierung

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden.

Angesichts der festgestellten Schäden und deren Fortschreiten besteht laut Gutachten zur Bauwerksprüfung eine langfristige Gefährdung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich der Aufwand einer Sanierung erhöht, wenn die Schäden nicht bald behoben werden.

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

Die Finanzierung soll aus dem Sonderposten „Stellplatzablöse“ erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in den Nachtrags Haushaltsplan 2022 und im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 aufgenommen.

Die beantragten erforderlichen Mittel sind somit dringlich, unabweis- und unplanbar.

4. Produktbezug

Die Veränderungen betreffen das Produkt 43111320 Beteiligungsmanagement.

5. Abstimmung Referate

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage zu. Die Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (als Betreuungsreferat der SWM) stimmt der Beschlussvorlage zu. Die Stellungnahme ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Beschlussvorlage ist mit der P+R Park & Ride GmbH abgestimmt.

Die Stadtkämmerei, die P+R Park & Ride GmbH und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Dem Korreferenten des Mobilitätsreferates, Herrn Stadtrat Schuster, und dem zuständigen Verwaltungsbeiratbeiräten des Mobilitätsreferates, Geschäftsbereich Strategie, Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Sanierung des P+R Parkhaus Fröttmaning durch die P+R Park & Ride GmbH bis zu einem erwartenden Gesamtkostenumfang i.H.v. netto 2.560.000 € wird zugestimmt.
2. Die Höhe der Finanzierung beträgt bis zu 2.560.000 € und erfolgt sukzessive nach Baufortschritt durch Ausreichung entsprechender Zuschüsse des Mobilitätsreferats an die P+R Park & Ride GmbH. Die Refinanzierung erfolgt zu 100% aus dem Sonderposten Stellplatzablöse.
3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Mobilitätsreferat wird daher beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 910.000 € für das Jahr 2022 und 1.650.000 € einmalig für das Jahr 2023 im Rahmen der Haushaltsplanung aus zentralen Mitteln anzumelden.
4. Das Produktkostenbudget erhöht sich um 2.560.000 €, davon sind 2.560.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
5. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt, die Finanzierung gegenüber der P+R Park & Ride GmbH umzusetzen und die P+R Park & Ride GmbH mit der weiteren Ausführung der Maßnahme zu betrauen.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die / Der Vorsitzende

Der Referent

Ober- / Bürgermeister/-in

Georg Dunkel
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Mobilitätsreferat GL-Beschlusswesen

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium – HAll-BA
3. An den Bezirksausschuss der 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann
4. An die P+R Park & Ride GmbH
5. An die Stadtwerke München GmbH
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Mobilitätsreferat - GB 1.23 Geschäftsführung der Lenkungsgruppe
Stellplatzabläse
8. An das Mobilitätsreferat - GB 2
9. An das Mobilitätsreferat – GL-2
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Mobilitätsreferat – GB1.23
zur weiteren Veranlassung.

Am

Mobilitätsreferat GL-Beschlusswesen