

Sanierung der vollautomatischen Anwohnergarage Donnersbergerstraße

1. Genehmigung für Projekt mit Finanzierung aus Stellplatzablösemitteln
2. Anmeldung der Maßnahme des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2026 – 2031 bei Unterabschnitt 8310

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19653

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Die Anwohnergarage Donnersbergerstraße wird seit Eröffnung im Jahr 2006 über die P+R Park & Ride GmbH mit einem Fullservicevertrag (externer Dienstleister) betrieben. Dieser endet Mitte des Jahres 2026. Aufgrund der bisherigen Betriebsdauer der Anwohnergarage und kürzlich festgestellter Schäden an Bauteilen u. a. an den Parkpaletten ist nach Auslaufen des Fullservicevertrags unmittelbar anschließend eine Sanierung der vollautomatischen Anwohnergarage Donnersbergerstraße erforderlich. Ohne die Durchführung der Sanierung und Abschluss eines neuen Fullservicevertrags ist der Weiterbetrieb der Garage nicht möglich. Die Sanierung ist dringlich, um die Zeit der Betriebsunterbrechung und des damit verbundenen Stellplatzdefizits möglichst kurz zu halten.
Inhalt	Beschlussvorlage zur technischen Grundinstandsetzung, Modernisierung und Weiterführung des Betriebs nach Ablauf des bisherigen Fullservicevertrags der Anwohnergarage Donnersbergerstraße
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten der Sanierung betragen investiv 8.800.000 € (brutto) für die Jahre 2026 und 2027 und konsumtiv 5.000 € (brutto) jährlich dauerhaft nach Beendigung der Sanierung. Für die Finanzierung der Sanierung der Anwohnergarage liegt eine Empfehlung der Lenkungsgruppe zur Verwendung von Stellplatzablösemitteln mit einer Projektobergrenze von 8.800.000,00 € vor. Die Finanzierung der konsumtiven Gesamtkosten i.H.v. 5.000 € jährlich erfolgt aus dem Referatsbudget.

Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv. Die Errichtung hat eine Photovoltaikanlage bzw. die Einrichtung von Ladeinfrastruktur dienen der Förderung der Elektromobilität und damit der Einsparung von CO ₂ -Emissionen.
Entscheidungs-vorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Die Sanierung der Anwohnergarage Donnersbergerstraße durch das Baureferat wird beschlossen. • Die Finanzierung der Sanierungskosten soll aus Stellplatzablösemitteln erfolgen. • Das Mehrjahresinvestitionsprogramm ist anzupassen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Anwohnergarage Donnersbergerstraße; Sanierung; Anwohnerparken
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtgebiet • Neuhausen-Nymphenburg • Donnersbergerstraße (zwischen Arnulfstraße und Wilderich-Lang-Straße)

Telefon: 0 233-792370

Mobilitätsreferat
Strategie
MOR-GB1

Sanierung der vollautomatischen Anwohnergarage Donnersbergerstraße

1. Genehmigung für Projekt mit Finanzierung aus Stellplatzablösemitteln
2. Anmeldung der Maßnahme des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2026 – 2031 bei Unterabschnitt 8310

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19653 **2 Anlagen**

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2026 Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	4
1. Anlass	4
2. Ausgangslage	4
3. Aktuelle Herausforderungen.....	7
4. Konkrete Sanierungsmaßnahmen.....	8
5. Verkehrsfachliche Bewertung und (Teil-)kompensation.....	8
6. Entscheidungsvorschlag	9
7. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung.....	10
8. Klimaprüfung.....	12
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	12
II. Antrag des Referenten	14
III. Beschluss.....	15

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

2006 wurde mit der Anwohnergarage Donnersberger Straße mit aktuell 284 Stellplätzen die erste Anwohnergarage mit vollautomatischem Parksystem in München errichtet. Kernstück dieses damals neuartigen vollautomatischen Parksystems war die Verpflichtung des Herstellers für die Dauer von 20 Jahren mit einem Fullservicevertrag die technische Betriebsbereitschaft sicherzustellen.

Aufgrund der mittlerweile 20-jährigen Betriebsdauer und dem bevorstehenden Auslaufen des Fullservicevertrags wurde seitens des Baureferats im Zuge der routinemäßigen Bauwerksprüfungen und zusätzlichen Untersuchungen im Dezember 2025 der Sanierungsbedarf ermittelt. Der Fullservicevertrag endet Mitte 2026. Aufgrund der veralteten Technik und festgestellter Schäden ist unmittelbar im Anschluss eine Sanierung erforderlich. Ohne diese ist ein Weiterbetrieb nicht möglich.

Die beteiligten Referate in der Lenkungsgruppe „Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ (Mobilitätsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Stadtkämmerei, Baureferat) hatten der Maßnahme auf Grundlage der Voruntersuchungen in der 97. Sitzung vom 06.02.2026 zugestimmt.

Das geplante Budgetvolumen wurde mit 8.800.000 € (brutto) veranschlagt. Da die zu erwartenden Gesamtkosten der Sanierung ein Kostenvolumen von 1. Mio € übersteigen, ist der Stadtrat zu befassen.

Die Anwohnergarage Donnersbergerstraße ist aktuell vermögensrechtlich dem Buchungskreis des Mobilitätsreferats zugeordnet.

Das Mobilitätsreferat hat verkehrsfachliche Kompetenzen im Bereich der Planung, der Ordnung und der Steuerung des Verkehrs, nicht aber im Bereich der Bautechnik oder der Liegenschaftsverwaltung.

Daher wird das Baureferat dankenswerterweise die Maßnahme begleiten und sämtliche notwendigen weiteren Schritte für die Sanierung eigenverantwortlich veranlassen und die Rolle des technischen Dienstleisters übernehmen.

Zudem übernimmt das Kommunalreferat dankenswerterweise dienstleistend die Vermieterrolle für das Mobilitätsreferat.

Eine zeitnahe Beschlussfassung ist dringlich, um die Sanierung unmittelbar nach Auslauf des Fullservicevertrages beginnen zu können und damit die Zeit, in welcher sich die Kund*innen wegen der damit einhergehenden Betriebsunterbrechung Stellplätze außerhalb der Garage suchen müssen, möglichst kurz zu halten.

2. Ausgangslage

2.1 Eigenschaften des Bauwerks

Die automatische Anwohnergarage Donnersbergerstraße mit 284 Pkw-Stellplätzen wurde seinerzeit durch das Baureferat als singuläres Bauwerk unterhalb einer öffentlichen Straße als Pilotprojekt für die Lösung der örtlichen Anwohner-Parkprobleme errichtet und 2006 in Betrieb genommen.

Sie besteht aus zwei autonomen Anlagenteilen, die jeweils als Parkregal mit Paletten und

je zwei Übergabekabinen an der Oberfläche ausgeführt sind. Über vier Boxen an der Straßenoberfläche können die Fahrzeuge ein- und ausgeparkt werden. Die Anwohnergarage wurde mit einer Länge von ca. 117, 0 m und einer Breite von ca. 11, 8 m hergestellt. Mit den möglichen Abmessungen des Baukörpers zwischen der Bestandsbebauung waren auch wesentliche Vorgaben für die Parksystemplanung gesetzt.

Die Anwohnergarage Donnersbergerstraße befindet sich im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg, nahe der Grenze zu den Stadtbezirken 25 Laim, 8 Schwanthaler Höhe und 3 Maxvorstadt.

Als wegweisend für die weitere Entwicklung erwiesen sich zwei Festlegungen in dem seinerzeit vom Baureferat durchgeführten Ausschreibungsverfahren:

- Dies war zunächst die Vorgabe an die anbietenden Unternehmen, die Funktionsfähigkeit für die Dauer von 20 Jahren durch einen Fullservicevertrag zu garantieren. Die dadurch sichergestellte hohe Qualität der Bauausführung und der Instandhaltung der technischen Gewerke sicherten die bisherige Funktionstüchtigkeit und bilden die Grundlage für eine darauf aufbauende nachhaltige Instandsetzung.
- Ebenso vorausschauend waren die im Bauwerk realisierten einparkfähigen Fahrzeugabmessungen, die trotz des zwischenzeitlichen Größenwachstums der Fahrzeuge den heute gültigen Anforderungen entsprechen.

Besonderer Wert wurde auf ein umfassendes Störfallmanagement gelegt.

Parksystemseitig war dies die Verpflichtung des Full-Service-Unternehmens bei Störungen an der Anlagentechnik innerhalb definierter Eintreffzeiten die Störungsbeseitigung zu übernehmen, ergänzt durch eine Mobilitätsgarantie bei Überschreitung definierter Störzeiten.

Ergänzt wurde dieses betreiberseitig durch den Anschluss der Anwohnergarage an die 24/7 Leitstelle der P+R Park & Ride GmbH und die Integration in das Einsatzkonzept des technischen Außendienstes der Gesellschaft.

Damit wurde eine neue Qualität für die Lösung der Anwohner-Parkprobleme realisiert, die wie folgt beschrieben werden kann:

- Vorbildliche Funktionstüchtigkeit des Parksystems
- Städtebauliches Erscheinungsbild
- Eignung für alle relevanten Personengruppen
- Benutzerfreundlichkeit mit einer durchgängig intuitiven Nutzerführung
- Höchstmaß an subjektiver und objektiver Sicherheit
- Umweltfreundlichkeit, durch einen günstigen spezifischen Energieverbrauch und durch einen niedrigen primären und sekundären Schalldruckpegel
- Verkehrlichen Funktionalität bei zweckmäßiger Systemlogistik und im schonenden Handling der einzuparkenden Fahrzeuge. Die Übergabekabinen wurden entsprechend den Hauptverkehrsrichtungen auf der östlichen Straßenseite angeordnet. Ihre durchfahrende Nutzung gestattet das Ein- und Ausparken vorwärts, ohne dass Drehvorrichtungen notwendig sind.

Der Erfolg des Projekts zeigt sich daran, dass seit dem Jahr 2008 Vollausslastung zu verzeichnen ist. Für diese unbestritten hohe Qualität dieses KFZ-Stellplatzangebots wurde und wird allerdings ein vergleichsweise hoher Preis bezahlt.

2.2 Bedeutung des Fullservicevertrags

Ein wesentlicher Faktor für den 20-jährigen erfolgreichen Betrieb der Anwohnergarage ist der sog. Fullservicevertrag, bei dem der Parksystemhersteller alle Inspektionen, Wartungen und Reparaturen einschließlich Störfallmanagement zu einem dynamisierten Fixpreis ausführt.

Der Vertrag sichert damit technisch die Aufrechterhaltung der dauerhaften Betriebsfähigkeit der Anlage und minimiert durch die Pauschalierung der Kosten sowohl auf Seiten des Parksystemherstellers als auch auf Seiten der LH München und der P+R Park & Ride GmbH als Pächterin das wirtschaftliche Betriebsrisiko.

Aus Sicht der Betreiberin hat sich der Fullservicevertrag in den letzten 20 Jahren sehr bewährt. Er ist daher für den Weiterbetrieb der Garage aufgrund der erfahrungsgemäß erhöhten und schwer kalkulierbaren Störanfälligkeit eines automatischen Parksystems aus technischer und zur Kostenkontrolle aus wirtschaftlicher Sicht zwingend fortzusetzen.

Andernfalls müsste der Betrieb mangels technischer Anlagenbetreuung mit Auslaufen des aktuellen Vertrags zum 18.06.2026 eingestellt werden und sämtliche Stellplatzverträge mit den Anwohnenden beendet werden.

Die Stellplätze der Garage sind ganzjährig seit dem Jahr 2008 durchgehend an umliegende Anwohner*innen voll vermietet, wobei die Kapazitäten sogar noch mittels eines Stellplatz-Sharings auf über 300 abgeschlossene Mietverträge erhöht wurde und im Zuge der anstehenden Modernisierung der Anlagentechnik weiter optimiert werden können.

Die Wartezeit für die Anmietung eines Stellplatzes beträgt aktuell 12 Monate mit steigender Tendenz.

2.3 Betreiberperspektive P+R Park & Ride GmbH

Für die Gesellschaft, die die Betriebsführung seit Inbetriebnahme nun im 20. Betriebsjahr durchführt, bildete diese Garage zugleich der Beginn des Geschäftsfeldes „Anwohnergaragen“.

Die Vermietung erfolgt, wie bei den anderen betreuten Anwohnergaragen, nach den von der Landeshauptstadt München festgelegten Vergabekriterien ausschließlich an Anwohner*innen.

Während in den ersten Jahren noch zeitweise – saisonal bedingte – Leerstände verfügbar waren, ist seit dem Jahr 2008 ganzjährig Vollauslastung zu verzeichnen. Seit diesem Zeitpunkt führt die P+R Park & Ride GmbH eine Liste von Mietinteressent*innen.

Ein Erfolgsfaktor war die konsequente Betreuung durch die P+R Park & Ride GmbH, sowohl im Vermietmanagement als auch in der Störüberwachung und daraus resultierend im Kontakt mit dem Systemhersteller.

Die seinerzeit bei Errichtung der Anwohnergarage als Pilotprojekt beschlossenen Richtungsentscheidungen bilden eine solide Grundlage dafür, dieses Pilotprojekt über seine ursprüngliche Laufzeit von 20 Jahren hinaus um weitere 20 Jahre fortzuführen.

Für ein automatisches Parksystem ist dies eine ungewöhnliche Perspektive, da praktisch alle bisherigen Projekte nach einiger Zeit zurückgebaut wurden. Neben der dadurch erreichten Nachhaltigkeit wird es zugleich möglich, für weitere 20 Jahre attraktive Stellplatzangebote zu schaffen.

3. Aktuelle Herausforderungen

Die bestehende automatische Anwohnergarage in der Donnersbergerstraße wird einer umfassenden technischen Grundsanierung und Systemmodernisierung unterzogen. Im Rahmen der Bauwerksprüfung wurden insbesondere Korrosionsschäden an Parkpaletten und im Bereich der Tore festgestellt. Ziel der Maßnahme ist der langfristige Weiterbetrieb der Anlage für einen Zeitraum von mindestens 20 weiteren Betriebsjahren unter Beibehaltung des Bestandsschutzes für das Bauwerk.

Sollte der am 18. Juni 2026 auslaufende Fullservicevertrag in Verbindung mit einer nicht rechtzeitig gesicherten Sanierung, nicht verlängert werden, ist ein Weiterbetrieb auch aus technischen Gründen nicht möglich.

In der Folge ist damit zu rechnen, dass die Nutzenden alternative Parkalternativen vorrangig im öffentlichen Straßenraum suchen.

Eine besondere Herausforderung im Betrieb von automatischen Garagen wie auch der Anwohnergarage Donnersbergerstraße ist die dem automatischen Parksysteem immanente erhöhte Anfälligkeit für Störungen der Parkierungstechnik.

Diese führen meist zu Teil- oder Komplettausfällen der Anlage mit der Folge, dass Fahrzeuge nicht ein- und ausgeparkt werden können.

Dank des Fullservicevertrag mit einer umgehenden und organisierten Behebung von Störungen durch die Service-Firma PGS sowie der von Beginn an praktizierten intensiven Kund*innenbetreuung durch die P+R Park & Ride GmbH konnte die Akzeptanz der automatischen Garage über die gesamte 20-jährige Betriebszeit aufrechterhalten und eine gute Kundenbindung mit langjährigen Mietdauern und durchgehender Vollauslastung erreicht werden.

Festzustellen ist, dass die Anzahl der Störungen dank der regelmäßigen Wartungen viermal pro Jahr zwar im Laufe der Jahre stabil geblieben ist, aber deren Intensität mit längeren, teils auch mehrtägigen Ausfallzeiten merklich zugenommen hat.

Ursache hierfür sind oftmals Defekte von veralteten technischen Systemkomponenten, für die eine Ersatzteilbeschaffung erschwert ist und sich damit die Wiederinbetriebnahme nach Reparatur verzögert.

Ergänzend hierzu auch eine Stellungnahme der Servicefirma, die den Fullservicevertrag durchführt:

„Wir haben intern geprüft, ob eine Verlängerung des Full-Service-Vertrags möglich wäre. Dazu haben wir die Verfügbarkeit der kritischen Bauteile bei unseren Lieferanten abgefragt. Leider hat sich gezeigt, dass ein Großteil dieser Komponenten nicht mehr zeitnah lieferbar ist. Damit können wir die vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr erfüllen und den Vertrag folglich nicht verlängern. (...) Unsere Strategie sieht vor, unmittelbar nach Vertragsende am 18.06.2026 mit der Sanierung der Anlage Süd zu beginnen. (...)“

Es ist daher aus Sicht der Betreiberin unbedingt geboten, die Garage zu sanieren und dabei die Parksysteemtechnik wieder auf den Stand der Technik zu bringen. Andernfalls ist ein Weiterbetrieb nicht darstellbar. Durch zunehmende Ausfälle könnte schnell ein Kippunkt erreicht sein, der zu Akzeptanzproblemen einhergehend mit Leerstand und Finanzierungsschwierigkeiten des laufenden Betriebs führt.

4. Konkrete Sanierungsmaßnahmen

Die bestehende automatische Anwohnergarage in der Donnersbergerstraße wird einer umfassenden technischen Grundsanierung und Systemmodernisierung unterzogen. Im Rahmen der Bauwerksprüfung wurden insbesondere Korrosionsschäden an Parkpaletten und im Bereich der Tore festgestellt. Ziel der Maßnahme ist der langfristige Weiterbetrieb der Anlage für einen Zeitraum von mindestens 20 weiteren Betriebsjahren unter Beibehaltung des Bestandsschutzes für das Bauwerk.

Die Sanierung und Modernisierung umfasst im Wesentlichen:

- Erneuerung der Parkpaletten
- Erneuerung der Schutzbeschichtungen
- Erneuerung und Modernisierung der Parksysteentechnik und -steuerung
- Erneuerung der elektrischen Kabel
- Erneuerung sämtlicher verschleißbehafteten mechanischen und elektromechanischen Komponenten der Parksysteeme
- Konstruktive Prüfung, Sanierung und Optimierung der Regalbediengeräte
- Erneuerung der korrosionsbelasteten Bauteile
- Instandsetzung des Entwässerungssystems
- Sanierung und Optimierung der Abluftanlage
- Modernisierung und innenseitige Farbgestaltung der Übergabekabinen
- Graffiti-Entfernung an den Übergangskabinen und am Zugang zum Servicebereich
- Erneuerung der Schutzanstriche gegen Graffiti
- Umrüstung der Beleuchtung auf LED
- Verbesserung des Bodenbelages (Asphalt, Kleinstein) vor den Übergangskabinen
- Aufschaltung von zusätzlichen Videokameras vor allem für die Lagerbereiche

Die Installation von Photovoltaikmodulen auf den Dächern der Übergabekabinen wird in der weiteren Planung geprüft, ebenso die Einrichtung von Elektrolademöglichkeiten für Mietpersonen.

Die vorgesehene Sanierung stellt die einzig technisch und wirtschaftlich vertretbare Lösung dar.

Die Maßnahmen dienen der dauerhaften Sicherstellung der Betriebssicherheit, der Nutzer- und Anlagensicherheit, der Systemverfügbarkeit, sowie der langfristigen Wirtschaftlichkeit der Anlage.

Eine Erweiterung des Bauwerks ist nicht Gegenstand der Maßnahme.

Weitere Details können der Anlage 1 entnommen werden.

5. Verkehrsfachliche Bewertung und (Teil-)kompensation

Das Stadtquartier um die Donnersbergerstraße ist geprägt durch strukturell bedingten Stellplatzmangel, welcher durch Maßnahmen der Stellplatzbewirtschaftung abgemildert werden kann.

Deshalb wurde bereits in den sogenannten Inzell-Gesprächen 1995 der Bau einer Anwohnergarage in der Donnersbergerstraße und die damit verbundene Herstellung

zusätzlicher Stellplätze als ein Mittel angesehen, diesem Problem entgegenzuwirken und gleichzeitig den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten.

Auf Basis der Bedarfsermittlung und der Abwägung der systemspezifischen Vor- und Nachteile verschiedener Umsetzungsvorschläge wurde aufgrund der Dringlichkeit die Entscheidung zugunsten der Errichtung der automatischen Anwohnergarage unterhalb des Straßenkörpers mit 284 Pkw-Stellplätzen getroffen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus Stellplatzablösemitteln.

Die automatische Anwohnergarage trägt dazu bei, das Stellplatzdefizit im Quartier zu reduzieren. Ohne Investitionen in ihren Erhalt ist der Fortbestand des Standorts nicht gesichert. Ein Wegfall der Garage würde zu einem Verlust an Stellplätzen führen und die Parksituation für die Anwohnenden verschärfen, zumal alternative Lösungsansätze kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. In der Folge entstünde ein erheblicher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum – mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit sowie auf die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus ginge mit einer Schließung auch die bereits getätigte Investition in ein aufwändiges unterirdisches Bauwerk verloren.

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist der Erhalt der automatischen Anwohnergarage Donnersbergerstraße ein wichtiges Element, um den öffentlichen Verkehrsraum auch zukünftig vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Die Sanierungsmaßnahme erfolgt in zwei Bauabschnitten, um den Betrieb der Anwohnergarage möglichst aufrechtzuerhalten. Derzeit wird von einer Bauzeit von rund 1,5 Jahren ausgegangen. Zunächst wird eine Anlagenhälfte außer Betrieb genommen, vollständig erneuert und anschließend wieder in Betrieb genommen. Während dieser Zeit bleibt die zweite Anlagenhälfte in Betrieb und wird durch eine verlängerte Servicevereinbarung aufrechterhalten. Im Anschluss wird im zweiten Bauabschnitt die bislang betriebene Anlagenhälfte außer Betrieb genommen, ebenfalls erneuert und danach wieder in Betrieb genommen. Abschließend erfolgt die Anpassung bzw. Inbetriebnahme der Gesamtsteuerung der Anlage.

Um die unvermeidliche (Teil-)Sperrung der Garage für etwa 1,5 Jahre zum Zwecke der Sanierung wenigstens in Teilen zu kompensieren und den Nutzer*innen ein Entlastungsangebot zu machen, prüft das Mobilitätsreferat, ob unter der Donnersbergerbrücke hergestellte Flächen übergangsweise als Teil des Parklizenzzgebiets und für reines Anwohnendenparken ausgewiesen werden können.

6. Entscheidungsvorschlag

Die Anwohnergarage Donnersberger Straße wird durch das Baureferat saniert. Die Kosten werden aus Stellplatzablösemitteln finanziert. Derzeit wird von einer Bauzeit von rund 1,5 Jahren ausgegangen. Es ist vorgesehen, dass die geplanten Maßnahmen abschnittsweise erfolgen, sodass jeweils eine der beiden Anlagen weiter in Betrieb bleiben kann.

7. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

7.1 Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen	5.000 € ab 2028		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)*			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	5.000 € ab 2028		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich: Summe der nicht zahlungswirksamen Aufwendungen **			
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente			

Nach 20-jähriger Erfahrung aus dem Fullservicevertrag fallen auch Unterhaltskosten an, welche nicht über den Fullservicevertrag abgedeckt werden. Dies sind insbesondere Kosten zur Störungsbeseitigung oder Haustechnik, welche gemäß Pachtvertrag an die Betreiberin zu erstatten sind.

7.2 Investitionstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)			8.800.000 € von 2026 bis 2028
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			8.800.000 € von 2026 bis 2028
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

7.3 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Das Baureferat hat auf Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt. Demnach ergeben sich für die Maßnahme Kosten in Höhe von 8.800.000 € (brutto). Die Projektkosten in Höhe von 8,8 Mio. € werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Darin ist eine Risikoreserve in Höhe von 1,4 € enthalten.

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme an der Anwohnergarage Donnersbergerstraße ist gemäß Beschluss der Lenkungsgruppe über Stellplatzablösemittel vorgesehen.

Die Betriebskosten (einschließlich Kosten für den Fullservice-Vertrag) werden anteilig über die Stellplatzmieten finanziert.

Die Finanzierung der 5.000 € erfolgt im Rahmen des vorhandenen Budgets durch Einsparungen innerhalb des Deckungsbereichs DB-43-10.

Die Unabweisbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus der zwingenden Folge, die Garage ohne Sanierung und Verlängerung des Fullservicevertrags zu sperren, da ohne Sanierung die Betriebssicherheit nicht gewährleistet werden und der Auftragnehmer die Weiterführung des Fullservicevertrags verweigert. Die Unplanbarkeit ergibt sich daraus, dass der Sanierungsbedarf in Schwere und Umfang erst im Dezember 2025 festgestellt wurde und umfangreiche Abstimmungen notwendig waren, um ein zielführendes Sanierungskonzept zu entwickeln und die Finanzierung zu sichern.

Die Bereitstellung der Mittel und benötigten Verpflichtungsermächtigungen erfolgt durch Anmeldung zum Nachtragshaushalt 2026 / Anmeldung zum Haushalt 2027.

7.4 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Maßnahme wird zum MIP 2026-2031 wie folgt angemeldet:

Neu: SF Sanierung Anwohnergarage Donnersbergerstraße
8310, Maßnahmennummer xxxx, Rangfolgennummer 3

SF – Eine Finanzierung soll aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ erfolgen.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2025	Programmzeitraum 2026 bis 2031						nachrichtlich	
			Summe 2026-2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Rest 2032 ff.
Euro in 1.000										
950	8.800	0	8.800	2.500	5.500	800				
Summe	8.800	0	8.800	2.500	5.500	800				

7.5 Steuerliche Aspekte

Im Zuge der anstehenden Sanierung sind die steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Sanierung der Anwohnergarage (Bestandteil des referatsübergreifenden BgA Anwohnergaragen), die Errichtung der geplanten PV-Anlagen (stadtweiter BgA bei PV-Anlagen) und der Schaffung der Elektroladeinfrastruktur außerhalb der Anwohnergarage gesondert mit der Stadtkämmerei abzustimmen.

8. Klimaprüfung

Klimaschutzrelevanz ist dadurch gegeben, dass die Errichtung einer Photovoltaikanlage bzw. die Einrichtung von Ladeinfrastruktur der Förderung der Elektromobilität und damit der Einsparung von CO₂-Emissionen dient.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde in Zusammenarbeit mit dem Baureferat, als Fachreferat für die anstehende Sanierung und der P+R Park & Ride GmbH, als Betreiberin der Anlage erstellt.

Das Baureferat hat die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Die Stadtkämmerei stimmt der der Beschlussvorlage nicht zu. Sie argumentiert damit, dass einschlägig in der Lenkungsgruppe Stellplatzablöse gefassten Beschlüsse die jeweiligen Maßnahmen einer grundsätzlich möglichen Beanspruchung von Stellplatzablösemitteln zuordnen, jedoch keine Sicherstellung der städtischen Finanzierung beinhalten. Unabhängig bewege sich die Mittelverplanung bereits auf einem hohen Niveau. Daher sei mit den beabsichtigten Maßnahmen eine MIP-Ausweitung in erheblichen Umfang verbunden, der in Anbetracht der prekären Haushaltssituation der Landeshauptstadt München nicht zugestimmt werden könne. Zudem bittet sie um Prüfung, ob nicht eine günstigere Sanierungsvariante möglich wäre und ob nicht durch eine Anpassung der Vermietungspreise ein Beitrag zur Refinanzierung geleistet werden könne. Sie sieht es geboten, die 5.000 € an jährlichen konsumtiven Kosten aus dem Budget des Mobilitätsreferat zu finanzieren.

Das Mobilitätsreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der betreffende Beschluss der Lenkungsgruppe Stellplatzablöse, in dem entschieden wurde, dass die Maßnahme aus Stellplatzablösemitteln finanziert werden kann und soll, wurde einstimmig unter Beisein und mit Zustimmung der Stadtkämmerei gefasst.

Laut Aussage der Stadtkämmerei selbst gibt es eine Rechtsverpflichtung, die bereits vereinnahmten Stellplatzablösemittel auf Beschluss der Lenkungsgruppe zweckgebunden auszugeben.

Die Mittelverwendungsplanung bewegt sich zwar auf einem hohen Niveau, jedoch kann versichert werden, dass die Sanierungskosten durch die vereinnahmten Mittel gedeckt sind.

Der Bitte um Überprüfung der Kosten kam das Mobilitätsreferat per Anfrage an das Baureferat nach. Laut Aussage von Baureferat und P+R GmbH wurden die Kosten durch einen anerkannten externen Sachverständigen bereits mit Fokus auf eine hohe Wirtschaftlichkeit kalkuliert. In jedem möglichen Fall wurde die wirtschaftlichste Variante gewählt. In der veranschlagten Summe ist ein Risikopuffer enthalten. Bei der Umsetzung wird alles darangesetzt, das beantragte Budget nicht maximal auszuschöpfen. Die Kostenkalkulation beruht auf anerkannten Berechnungsgrundlagen und dem Stand der Technik. Entsprechend bleiben die Ausführungen und Antragspunkte des Referenten unverändert.

Eine Finanzierung der 5.000 € konsumtiven Kosten erfolgt aus dem MOR-Budget. Das Mobilitätsreferat behält sich vor, die zusätzliche benötigten Mittel, im Rahmen einer zukünftigen Eckdatenbeschlussanmeldung vorzunehmen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist eine Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (siehe Anlage 1 der BA-Satzung).

Aufgrund des zwingenden Zeitplans und Umfangs der Sanierungsarbeiten kann dem Bezirksausschuss 09 – Neuhausen-Nymphenburg leider nicht die Gelegenheit gegeben werden, eine Stellungnahme im Rahmen einer BA-Anhörung abzugeben. Der Bezirksausschuss wurde über dieses Vorgehen informiert und erhält einen Abdruck dieser Vorlage.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen umfangreicher Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung in der heutigen Vollversammlung ist erforderlich, weil eine Entscheidung bezüglich der Sanierung umgehend erfolgen muss, damit die Sanierungsmaßnahmen entsprechend veranlasst werden können. Bei einer späteren Einbringung besteht die Gefahr, dass die Anlage gesperrt werden muss.

Der Korreferent des Mobilitätsreferats, Andreas Schuster, und der Verwaltungsbeirat des Geschäftsbereichs Strategie, Manuel Pretzl, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Das Projekt „Sanierung der vollautomatischen Anwohnergarage Donnersbergerstraße“ mit Projektkosten in Höhe 8.800.000 € (brutto), wird genehmigt.
Die Projektgenehmigung wird erteilt.
2. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der Stellplatzablöse.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigten Projektkosten eingehalten werden.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Sanierung in Abstimmung mit dem Kommunalreferat gemäß dem Vortrag auszuführen.
5. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2031 ist daher wie folgt zu ändern:

neu:

SF Sanierung Anwohnergarage Donnersbergerstraße

8310, Maßnahmennummer xxxx, Rangfolgennummer 3

SF – Eine Finanzierung soll aus dem Sonderposten „Stellplatzablösemittel“ erfolgen.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2025	Programmzeitraum 2026 bis 2031						nachrichtlich	
			Summe 2026-2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Rest 2032 ff.
Euro in 1.000										
950	8.800	0	8.800	2.500	5.500	800				
Summe	8.800	0	8.800	2.500	5.500	800				

6. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 8310.950.XXXX.X „Sanierung Anwohnergarage Donnersbergerstraße“ ab dem Jahr 2026 ff. erforderlichen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen rechtzeitig zum Nachtrag 2026 bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2027 ff. anzumelden.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt, die dauerhaften Haushaltsmittel in Höhe von 5.000 € nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme durch Umschichtung aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren, sowie eine zentrale Finanzierung im Rahmen einer zukünftigen Eckdatenbeschlussanmeldung zu prüfen.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Georg Dunkel
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Mobilitätsreferat MOR-GL5

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium – HA II-BA
3. An den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg
4. An die Stadtkämmerei
5. An das Baureferat
6. An das Mobilitätsreferat – GB 1.23 Geschäftsführung der Lenkungsgruppe zur Verwendung von Stellplatzablösemitteln.

7. An das Kommunalreferat
8. An die P+R Park & Ride GmbH
z. K.

Am

Mobilitätsreferat, Beschlusswesen