

Telefon 11 - 5168
Telefax 11 - 6138

Kreisverwaltungsreferat
HA IV Branddirektion
Zentrale Dienstleistungen

**Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache)
samt Nebengebäuden**
im 1. Stadtbezirk Altstadt / Lehel
Sanierung und Umbau

1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
2. Vorplanungsauftrag

~~3 Anlagen~~

- Lageplan
- Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm
- Raumbedarf
 - Raumprogramm Ist-Stand
 - Vorläufiger Raumbedarf

Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 04.10.2011 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung
Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 14.03.2007 eine Neukonzeption der Feuerwachen der Berufsfeuerwehr München beschlossen, in der auch die am 11.12.2001 beschlossene Realisierung zweier Zentren für Katastrophenschutz (ZFK) aufgegriffen wurde. Auf dieser Grundlage hat das Kreisverwaltungsreferat Branddirektion zusammen mit dem Baureferat Hochbau und im Einvernehmen mit der Stadtkämmerei die Projektentwicklung „Zielplanung Feuerwachen 2020“ gestartet. Ziel war es, sowohl über alle Feuerwachen der Berufsfeuerwehr hinweg ein optimiertes Gesamtkonzept zu entwickeln, als auch für die einzelnen, anstehenden Maßnahmen die auf die Bedürfnisse der Berufsfeuerwehr aufbauenden, optimalen Ergebnisse zu erlangen.

Bereits im Beschluss am 15.07./22.07.2009 wurden erste Erkenntnisse über funktionale und bautechnische Mängel des denkmalgeschützten Altbaus und der Nebengebäude an der Feuerwache 1 dargestellt. Es wurde mit damaligen Beschluss festgelegt, dass das Kreisverwaltungsreferat zusammen mit dem Baureferat den Bauzustand der Feuerwache 1, 2, 6 und 9 weitergehend untersuchen soll. Mit diesen Untersuchungen war noch kein Vorplanungsauftrag gemäß Hochbaurichtlinien verbunden.

Die mit damaligem Beschluss beauftragte Vorgehensweise ist abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der geforderten Abwägung des Gesamtbedarfs, sowie der Kosten und Prioritäten wird dem Stadtrat hiermit der Vorplanungsauftrag für die erforderlichen Maßnahmen an der Feuerwache 1 vorgelegt.

2. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Das seit 1904 bestehende Hauptgebäude blickt auf eine lange Tradition zurück, die geprägt ist von ständigen Neuerungen und Verbesserungen im Lösch- und Rettungswesen und damit Veränderungen im Gebäude. Trotzdem fungiert sie noch heute als zentrale, in der Innenstadt gelegene Zugwache und Kompetenzzentrum für Pädiatrie und Neonatologie.

An der Feuerwache 1 befinden sich ein Standort der Berufsfeuerwehr München, mehrere zentrale Verwaltungsabteilungen, das Feuerwehrmuseum und Dienstwohnungen in größerem Umfang. Das gesamte Areal der Hauptfeuerwache mit ihren Gebäuden steht unter Ensembleschutz.

Der Standort der Wache im Stadtgebiet ist gut. Die verkehrliche Anbindung an den Altstadtring ist optimal. Der langfristige Verbleib des Standorts ist auf Grundlage einer Untersuchung der Gebietsabdeckungen seitens der Branddirektion gesichert.

2.1 Funktionale Bestandsaufnahme

Auf Grund des Alters der Feuerwache 1 (Baujahr 1904) entsprechen annähernd alle Funktionsbereiche nicht mehr den Anforderungen einer modernen Feuerwache und sind daher heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Sozialbereiche der Wachabteilung sind dringend neu zu organisieren und zu strukturieren. Wege zu den Einsatzfahrzeugen sind zu verkürzen und die Unfallgefahren zu minimieren (z.B. Wege mit schwieriger Stufenfolge). Ruheräume mit einer Belegung von teilweise bis zu 5 Personen sollen in 2-Bett-Ruheräume umgewandelt werden.

Arbeits- und Lagerräume sind neu zu strukturieren und gültigem Arbeitsrecht anzupassen. Wegebeziehungen aus den Lagern zu den Fahrzeugen oder Werkstätten z.B. über den Hof sind zu verbessern.

Die Anlieferbereiche liegen in den Fahrwegen, weshalb immer wieder Ausrückungen behindert werden. Der Transport in die Gebäude erfolgt an keiner Stelle schwellenlos, wodurch provisorische Rampen und Überbrückungen nötig sind.

Aufgrund des Auszugs der Unterabteilung Feuerbeschau und des Sachgebietes Blitzschutz der Abteilung Einsatzvorbeugung, sowie des Sachgebietes Zivilschutz der Abteilung Zentrale Angelegenheiten mit Neubau der FW 5, ergibt sich außerdem die Möglichkeit, die ohnehin derzeit sehr beengten räumlichen Verhältnisse für die zentralen Verwaltungseinheiten der Branddirektion zu überplanen und neu zu strukturieren. Weiter wird angestrebt, die Druckerei und die graphischen Werkstätten zu verlagern, wodurch weitere Flächen im Gebäude frei werden, was eine Neuorganisation möglich macht.

Abzusehen sind auch Auswirkungen des Projektes MIT - Konkret für die Entzerrung der Raumsituation. Die momentan noch vorhandenen Serverräume sollen zum zentralen Rechenzentrum der Stadt verlagert werden, wodurch auch entsprechend technisches Personal keine Räumlichkeiten in der Feuerwache 1 mehr benötigt.

Die momentan geplante Unterbringung der neuen Not - Leitstelle nach Fertigstellung der neuen ILSt an der neuen Feuerwache 4 würde Eingriffe im Rückgebäude der Feuerwache 1 („Haus der Technik“) erfordern. Es erfolgt derzeit eine Abklärung des Standortes im Zuge des Projektes Feuerwache 4 neu. Daher, und auf Grund brandschutztechnischer, energetischer und funktionaler Mängel ist auch das Rückgebäude umzubauen und zu sanieren.

Durch den Umbau und die Sanierung des Standorts soll erreicht werden, dass die Wachabteilung die erforderlichen Räume für einen modernen und effektiven Dienst erhält. Das Rückgebäude sowie die Häuser am Unteren Anger sollen durch die Maßnahmen heutigen Erfordernissen an Dienstwohnungs- und Verwaltungsgebäude entsprechen.

Das in der Anlage enthaltene vorläufige Nutzerbedarfsprogramm stellt die erste Planungsgrundlage für den Einstieg in die Vorplanung dar. In Ermangelung eines erst in der anstehenden Vorplanung zu erstellenden Planungskonzeptes sind die aufgeführten Bedarfe der Branddirektion alleine an den Notwendigkeiten des Nutzers und an den städtischen Raumstandards orientiert. In Abhängigkeit der vorhandenen Gebäudestruktur sind nach Vorliegen des Planungskonzeptes Korrekturen und Anpassungen der Flächenansätze zu erwarten. Auch die Verschiebung einzelner Bereiche auf andere Feuerwachen in Zusammenhang mit den laufenden Neubau- und Sanierungsvorhaben kann sich bei Vorliegen des Planungskonzeptes als noch erforderlich herausstellen.

Feuerwache 1 Ist	gesamt ca. NGF 18.000 m ² davon ca. HNF 9.500 m ² und Dienstwohnungen ca. 3.800 m ²
Feuerwache 1 Soll	ca.HNF 9.700 m ²

2.2 Technische Bestandsaufnahme

Es wurden 1989 die Fenster am denkmalgeschützten Hauptgebäude ausgetauscht, sowie die Heizzentrale erneuert. Außer notwendigen Reparaturen in der Instandhaltung wurden bis zu den brandschutztechnischen und statischen Sofortmaßnahmen 2010/2011 keine weiteren größeren Sanierungen vorgenommen.

Die Sofortmaßnahmen 2010/2011 am denkmalgeschützten Hauptgebäude umfassten die mit höchster Priorität bewerteten Sanierungen wie Deckenertüchtigungen, Pfettenverstärkungen und Austausch defekter Holzteile des historischen Dachstuhls, sowie Sicherungsmaßnahmen an den Ziergiebeln der Fassade und der Balustrade des ovalen Treppenturms.

Vor allem für das Hauptgebäude besteht daher in Zusammenhang mit den erforderlichen funktionalen Veränderungen ein erheblicher Sanierungsbedarf hinsichtlich weiterer statischer Ertüchtigungen an den Decken und am Dachstuhl, Brandschutz, Schall - und Wärmeschutz. Im Folgenden werden hierzu einige wichtige Punkte aufgeführt.

Hauptgebäude

Im denkmalgeschützten Hauptgebäude sind die Stahlträgerdecken und der zimmermannsmäßige Dachstuhl an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Im Bereich des Brandschutzes sind ebenfalls umfangreiche Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Zum Beispiel sind die baulichen Rettungswege entsprechend zu ertüchtigen bzw. zu ergänzen.

Die aktuellen energiewirtschaftlichen Anforderungen bedingen an sich eine Modernisierung der gesamten Gebäudehülle. Da es sich bei dem Gebäude jedoch um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt, ist bei einer Sanierung der Außenbauteile mit äußerster Behutsamkeit vorzugehen. Unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes können daher nur Teilbereiche energetisch optimiert werden.

Die gesamte haustechnische Installation ist erneuerungsbedürftig. Die unzureichenden Lüftungsanlagen für die Küche, die Sporträume, sowie die fehlende Lüftungsanlage im Feuerwehrmuseum sind nachzurüsten.

Im Zuge der Behebung der vorgenannten bautechnischen Mängel sind größtenteils die Innenausbauten wie Fussbodenaufbauten und -beläge, Wandoberflächen sowie die Deckenverkleidungen zu erneuern.

Rückgebäude "Haus der Technik"

Das Rückgebäude aus dem Jahr 1974 ist baulich in einem deutlich besseren Zustand als das Hauptgebäude. Jedoch sind auch hier Brandschutzmaßnahmen und eine Modernisierung eines Teils der Gebäudehülle erforderlich. Das Flachdach weist erhebliche Mängel auf und muss komplett erneuert werden. Der Aufzug muss ausgetauscht werden, da er nicht mehr den gültigen Normen entspricht.

Die Heizungsunterstation wurde 2008 saniert, sonstige haustechnische Installationen sind seit 35 Jahren in Betrieb. Eine Erneuerung ist erforderlich.

In der Fahrzeughalle des Rückgebäudes muss auch aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen die fehlende Abgasabsaugung und in der Waschhalle eine Be- und Entlüftungsanlage nachgerüstet werden.

Im Zuge der Vorplanung wird zudem untersucht, ob die Verlegung der Not-Leitstelle, die sich im 2.OG des Rückgebäudes befindet, auf die Feuerwache 3 möglich ist (s. Beschluss Feuerwache 4, Projektgenehmigung am 04.10.2011).

Gebäude am Unteren Anger

Die Wohn- und Bürogebäude am Unteren Anger 7, 8, 9, 11 und 12 weisen ebenfalls Brandschutzmängel auf, die behoben werden müssen.

Die energetische Bestandsaufnahme hat einen Handlungsbereich bei Fassaden und Dach ergeben. Für die Fassaden der Gebäude am Unteren Anger 8 und 9 ist auch hier der Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Die zwei vorhandenen Heizungsunterstationen wurden 2008 saniert, die sonstige haustechnische Installation ist seit 35 Jahren in Betrieb. Eine Erneuerung ist erforderlich.

3. Projektstand

Diese Beschlussvorlage stellt die Ergebnisse der tiefer gehenden Untersuchungen an der Feuerwache 1 vor und berücksichtigt dabei bereits die im Beschluss der VV am 22.07.2009 geforderte Abwägung der Prioritäten im Hinblick auf den Gesamtbedarf der Branddirektion München. Auf Grund der funktionalen Defizite, des baulichen Zustandes und der einsatztaktischen Bedeutung der Feuerwache 1 wird diese seitens der Branddirektion mit der höchsten Priorität im Bereich der Sanierungsobjekte Feuerwache 1, 2 und 9 eingewertet. Entsprechend wird hiermit der konkrete Vorplanungsauftrag gemäß Hochbaurichtlinie für die Feuerwache 1 beantragt.

4. Kosten

Für die Vorplanung sind ca. 350.000 € erforderlich.

Dem Baureferat waren für die vorlaufenden Untersuchungen an den Feuerwachen 1, 2, 6 und 9 mit Beschluss vom 22.07.2009 Mittel von 3,0 Mio € verteilt auf 3 Haushaltsjahre zur Verfügung gestellt worden. Auf der Sammel-Finanzposition 0640.940.1009.3 stehen noch Mittel von ca. 1.620.000 € zur Verfügung. Die Vorplanungskosten in Höhe von ca. 350.000 € werden aus der Sammel-Finanzposition

0640.940.1009.3 finanziert. Die Stadtkämmerei wird die Mittelübertragung im Büroweg vornehmen.

Die Anmeldung zum MIP 2012-2016 erfolgt, sobald im Rahmen der weiteren Vorplanung konkrete Aussagen über die Gesamtkosten getroffen werden können. Dies bedeutet, dass erst zum Projektauftrag mit dem Ergebnis der Vorplanung konkrete Projektkosten vorgelegt werden.

Die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben den Beschluss zur Kenntnis erhalten und erheben keine Einwände.

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 1, Altstadt-Lehel, hat Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Eine Aufnahme der Vorlage in die Beschlussvollzugskontrolle ist nicht notwendig, da der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

Dem Korreferenten des Kreisverwaltungsreferates, Herrn Stadtrat Brannekämper sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Dr. Assal wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird als erste Planungsgrundlage genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.
3. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit Projektauftrag vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Dr. Blume-Beyerle
Berufsmäßiger Stadtrat