

**Feuerwache 1**

An der Hauptfeuerwache 8

Sanierung, Umbau und Erweiterung der Feuerwache 1 (FW 1)

1. Stadtbezirk München - Altstadt / Lehel

**Nutzerbedarfsprogramm**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Bedarfsbegründung.....	2
1.1 Technische Bestandsaufnahme.....	2
1.1.1 Standsicherheit.....	3
1.1.2 Brandschutz.....	4
1.1.3 Energiewirtschaftliche Betrachtung.....	4
1.1.4 Technische Gebäudeausrüstung.....	6
1.1.4.1 Heizung, Lüftung, Sanitär.....	6
1.1.4.2 Elektro.....	6
1.1.4.3 Aufzüge.....	7
1.1.4.4 Sonstiges.....	7
1.2 Funktionale Bestandsaufnahme.....	7
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung).....	10
2.1 Bautechnischer Bedarf.....	10
2.1.1 Hauptgebäude.....	10
2.1.2 Rückgebäude.....	11
2.1.3 Gebäude am Unteren Anger.....	11
2.2 Nutzungsbedingter Bedarf.....	11
2.2.1 Hauptgebäude.....	12
2.2.2 Rückgebäude.....	13
2.2.3 Gebäude am Unteren Anger.....	13
2.2.4 Anforderungen an Standard und Ausstattung.....	13
2.2.5 Anforderungen an die Freiflächen.....	14
2.2.6 Anforderungen an den Betrieb während der Sanierung.....	14
3. Zeitliche Dringlichkeit.....	14
4. Vorgaben für das Planungskonzept.....	14
5. Alternative Lösungsmöglichkeiten.....	15

Die Feuerwache 1 wurde 1904 als Hauptfeuerwache in Betrieb genommen und übt diese Funktion heute noch aus. Sie fungiert als zentrale in der Innenstadt gelegene Zugwache und Kompetenzzentrum für die Kindernothilfe. An der Feuerwache 1 befinden sich neben einem Standort der Berufsfeuerwehr München mehrere zentrale Verwaltungsabteilungen. Der Standort der Wache liegt zur Erreichung einer guten Abdeckung gut im Stadtgebiet. Die verkehrliche Anbindung an den Altstadtring ist optimal. Der langfristige Verbleib des Standorts ist auf Grundlage einer Untersuchung der Gebietsabdeckungen seitens der Branddirektion gesichert.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 14./15.07.2009 und mit dem Vorplanungsauftrag vom 04.10.2011 wurden bereits erste Erkenntnisse über funktionale und bautechnische Mängel dargestellt.

## **1. Bedarfsbegründung**

Unter dem Sammelbegriff Feuerwache 1 findet sich neben dem Wach- und Einsatzbetrieb eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen, die sich auch in weitere Gebäude bzw. Gebäudeteile erstrecken.

Das Hauptgebäude beherbergt neben der eigentlichen Wache auch Bereiche des rückwärtigen Dienstes (Büronutzung) sowie Werkstätten und das Feuerwehrmuseum.

Das Rückgebäude wird ebenfalls von verschiedenen Nutzungen belegt. Hier sind u.a. die Sachgebiete der ehemaligen Abteilung Technik, eine zweite Gerätehalle und die Not-Leitstelle untergebracht.

In den Gebäuden Unterer Anger 8+9 sind großteils Büronutzungen, aber auch Dienstwohnungen vorzufinden.

Die Gebäude Unterer Anger 7, 11 und 12 enthalten ausschließlich Dienstwohnungen der Branddirektion.

### Gebäudebeschreibung

Das Hauptgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wurde im Jahre 1904 und das Rückgebäude mit Tiefgarage als separates Gebäude im Jahre 1974 errichtet.

Die zum Gesamtareal gehörenden Dienstwohnungsgebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11,12 stammen aus verschiedenen Jahren 1886/1961, 1906, 1951 und 1939 und stehen ebenfalls teilweise unter Denkmalschutz oder sind im Rahmen des Ensembleschutzes "Altstadt" in Ihrer äußeren Form erhaltenswert.

Unter dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage für Dienstfahrzeuge der Wache.

### 1.1 Technische 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.

1989 wurden am denkmalgeschützten Hauptgebäude die Fenster ausgetauscht, sowie die Heizung erneuert. Es wurden seit dieser Zeit außer notwendigen Reparaturen keine umfassenden Maßnahmen der Instandhaltung oder Modernisierungen vorgenommen.

Für das Hauptgebäude besteht daher ein erheblicher Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, sowie Schall - und Wärmeschutz.

Das als Dienstwohnungsgebäude errichtete Haus Unterer Anger 8 und 9 wurde zwar in den Grundrissen auf seine veränderte Nutzung als Bürogebäude angepasst, dies geschah aber sukzessive über mehrere Jahrzehnte entsprechend den steigenden Flächenbedarfen, aber nicht von Grund auf und nicht aus einem Guss. Entsprechend

findet sich Stückwerk mit unterschiedlicher Ausführung und Qualität in dem Gebäude, was vor allem in der Übernahme der Sanitärbereiche entsprechende der Wohnungsgrundrisse deutlich wird.

Im Folgenden hierzu einige Erläuterungen:

#### 1.1.1 Standsicherheit

##### Hauptgebäude

Unzureichende Trägerquerschnitte der Stahlträgerdecken im 2.OG - 4.OG erforderten bereits statische Nachbesserungen. In diesen Bereichen war der Zustand der Decken so schlecht, dass nach den ersten Untersuchungen statische Sofortmaßnahmen notwendig wurden.

Die Glasdächer über den Innenhöfen stellten sich ebenfalls als kaum noch tragfähig ( $0,25 \text{ kN/m}^2$ ) heraus. Hier muss in den Wintermonaten eine ständige Überwachung der Schneelasten erfolgen, damit es zu keinen gefährlichen Überlastungen kommt.

Provisorische Abstützungsmaßnahmen bis zu einer endgültigen Sanierung sind erfolgt. Der durch Alterung, Nutzung, Verschleiß und außergewöhnliche Einwirkungen wie Brand, Fäulnis und Zerstörung in seiner Funktions- und Tragfähigkeit verminderte Dachstuhl, muss durch Sanierungsmaßnahmen wieder soweit ertüchtigt werden, dass er nahezu wieder seinen ursprünglichen Zustand erreicht. Es mussten hier ebenso bereits vorgezogene Sofortmaßnahmen zur Absicherung durchgeführt werden.

Sämtliche schlanken Kamine wurden mit umfangreichen Schadensbildern in Form von Abplatzungen, Rissbildungen, unwirksamen Rückverankerungen und Schiefstellungen vorgefunden, die auf eine Überlastung der Kamine rückschließen lassen. Erste Sofortmaßnahmen in den Jahren 2010/2011 haben zum Abbruch einiger dieser denkmalgeschützten Kamine geführt und die dringlichsten Schäden in diesem Bereich behoben.

Deutliche Rissbilder sind in den Treppenturmwänden (Süd- und Nordturm) ersichtlich. Vorhandene historische Stahltreppen sind statisch nur bedingt zugänglich und entweder ganz gesperrt oder nur eingeschränkt begehbar.

##### Rückgebäude

Das Flachdach (Kaltdach) über dem Rückgebäude musste bereits in einer ersten Aktion 2009 provisorisch abgestützt werden. Im Zuge der Sanierung muss es nun erneuert werden.

##### Hof und darunterliegende Bauteile

In die Tiefgarage dringt im Bereich der Schleuse sowie bei einzelnen Stellplätzen regelmäßig Wasser ein. Durch die Verschlemmung der Splittschüttungen unter der gepflasterten Betonsteinfläche im Innenhof ist deren Drainagewirkung nicht mehr vorhanden. Dadurch staut sich versickertes Niederschlagswasser und unterwandert an vereinzeltten Schadstellen die Abdichtungsebene, so dass Feuchtigkeit in die darunter befindliche Bauwerksebene bzw. Tiefgaragendecke gelangt. Die erkannten erheblichen statischen Schäden erfordern eine Sanierung oder einen Abbruch und Neubau des gesamten Bauwerks. Die vorhandenen Schäden an Bodenbeschichtung, Schutzestrich, Fugenabdichtungen sowie der Entwässerung sind dabei zu beheben, falls ein Neubau nicht wirtschaftlich erscheint.

Die Stützenfüße der Betonstützen sind karbonatisiert und weisen bereits erhebliche Betonabplatzungen auf. Um Schäden an der Bewehrung und damit Folgen auf die Statik zu vermeiden, muss auch eine Betonsanierung in diesem Bereich durchgeführt

werden, falls ein Neubau nicht in Frage kommt.

Das Tragwerk der Tiefgarage ist nicht für den tatsächlich notwendigen Lastfall für alle Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Der unterbaute Hofraum kann daher nur eingeschränkt genutzt werden.

Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Die Tragwerke dieser Gebäude befinden sich in dem jeweiligen Zustand aus dem Errichterjahr. Die Geschoßdecken weisen statische und brandschutztechnische Mängel auf. Die Stahlträgerdecken im Gebäude Unterer Anger 8+9 sind zum Teil überlastet. Die Holzdachtragwerke sind in einem guten Zustand teilweise sind die Dimensionen von Pfetten und Sparren nach neuesten Normen (Schneelast) zu schwach dimensioniert und müssen ergänzt werden.

### 1.1.2 Brandschutz

Hauptgebäude / Rückgebäude

Die generelle Sicherstellung des ersten und zweiten baulichen Rettungsweges ist nicht durchgehend gegeben. Notwendige Flure und Treppenhäuser sind nicht rauchdicht abgeschlossen. Die Brandabschnitte sind bzgl. der Brandwände mangelhaft.

Vorhandene Rutschschächte in allen Geschossen bis zur Fahrzeughalle stellen brandschutztechnisch ungeschützte Deckenöffnungen dar, wodurch eine geschossweise Abschottung nicht gegeben ist.

Im Deckenbereich werden in notwendigen Fluren horizontale Elektroleitungen in überfüllten Kabelrinnen oder offenen Kabelkanälen aus PVC und Installationsrohren geführt.

Eine Trennung zwischen Schwachstrom - und Starkstromleitungen ist erforderlich.

Im Deckenzwischenraum der notwendigen Flure von Gewölbedecken befinden sich zudem sehr hohe Brandlasten.

Durch Sofortmaßnahmen wurden die größten Mängel im Jahr 2011 zunächst beseitigt.

Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Die brandschutztechnischen Anforderungen an Wände, Decken, Brandschutztüren, Elektroleitungsführung- und schottungen in notwendigen Treppenträumen sind nicht durchgehend erfüllt. Vor allem die Deckenkonstruktionen als Holzbalken- oder Stahlträgerdecken weisen keinen definierten Feuerwiderstand auf. Ebenso fehlen geeignete Rauchableitungssysteme mit ausreichenden Öffnungsquerschnitten.

Analog dem Hauptgebäude wurden durch Sofortmaßnahmen die größten Mängel zunächst beseitigt.

### 1.1.3 Energiewirtschaftliche Betrachtung

Hauptgebäude

Da das Hauptgebäude unter Denkmalschutz steht, sind Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle nur bedingt möglich. Energetisch und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmaßnahmen sind in Teilbereichen jedoch umsetzbar, z.B. an den Fenstern, Fahrzeughallentoren, ungedämmten Deckenbereichen gegen Dachräume oder Erdreich.

Die Glasdächer im Lichthof - und Treppenhausbereich, bestehend aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Drahtglas, müssen auf Grund der statischen Mängel erneuert werden und sollten in diesem Zusammenhang durch moderne

Rahmenkonstruktionen mit 2- Scheiben Wärmeschutzglas ersetzt bzw. ergänzt werden.

#### Rückgebäude

Der Austausch der alten vorhandenen 2-Scheiben-Isolierverglasungen in sämtlichen Tropenholzfenstern im Fassaden- und Steildachbereich ist erforderlich. Die Fensterrahmen und -flügel befinden sich noch in einem sehr guten Zustand.

Bei den Toren der Fahrzeughalle (16°C Innenraumtemperatur) handelt es sich um thermisch nicht getrennte Stahltore mit Einscheiben-Drahtglas (kein Sicherheitsglas). Ein Austausch der Tore ist empfehlenswert.

Die oberste Geschoßdecke zum unbeheizten Dachraum über den Büroräumen im 2.OG ist ungedämmt. Ebenso sollte die Kellerdecke unter den Büroräumen auf der Kaltseite gedämmt werden.

Das Steildach auf der Südseite des Gebäudes im Bereich der derzeitigen Notleitstelle, ist ebenfalls von innen ungedämmt.

#### Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Die Außenwände bei allen Dienstwohnungsgebäuden bestehen aus Vollziegelmauerwerk mit Mauerdicken von 44 cm bis 71 cm Stärke. Teilweise sind die Fassaden mit Zierelementen ausgestattet. Die Fassade des Gebäudes Unterer Anger 8 + 9 steht unter Denkmalschutz.

Um energetisch den Wärmeschutzanforderungen zu entsprechen, ist die Anbringung einer Außendämmung zwar empfehlenswert, bei den reich verzierten Fassaden müsste jedoch auf eine Innendämmung mit allen daraus resultierenden Folgemaßnahmen ausgewichen werden.

Alle Fenster und Türen erfüllen nicht mehr die Anforderungen der EnEV 2009.

Bei angrenzenden Dienstwohnungen an unbeheizte Dachräume fehlt an der Kaltseite der Dachraumwände eine Dämmung. An den Kellerdecken, die an beheizte Büroräume bzw. Dienstwohnungen angrenzen, ist unterseitig keine Dämmung vorhanden. Analog ist auf der unbeheizten Dachraumbodenfläche eine begehbare Wärmedämmmatte aufzubringen, die ein Auskühlen der angrenzenden Büroräume bzw. Dienstwohnungen verhindern soll (Dämmung oberste Geschossdecke).

Die Zwischensparrendämmungen in bereits ausgebauten Dachbereichen (Unterer Anger 8) ist entsprechend heutiger Vorschriften nicht ausreichend.

Durch eine Demontage der vorhandenen Stahlbalkone am Gebäude Unterer Anger 7 und Ersatz durch eine vor die Fassade gestellte Konstruktion könnten sämtliche Wärmebrücken in diesen Bereichen beseitigt werden.

#### 1.1.4 Technische Gebäudeausrüstung

##### 1.1.4.1 Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Heizzentralen mit Unterstationen wurden zwar 2008 erneuert, aber die Heizungsverteilungen in allen Gebäudeteilen sind zum großen Teil bereits mehr als 4 Jahrzehnte in Betrieb und stellen für die weitere Betriebssicherheit ein Risiko dar. Die Sanitärinstallationen sind ebenfalls veraltet und stark erneuerungsbedürftig. Die Untersuchungen haben auch erhebliche hydraulische Mängel aufgezeigt. Die Beheizung des Gebäudes erfordert dadurch einen erhöhten Energiebedarf. Im sanitären Bereich sind aufwendige betriebliche Maßnahmen (z.B. regelmäßiges Spülen) zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene erforderlich. Das Ergebnis der brandschutztechnischen Untersuchung des Gebäudes erfordert erhebliche Eingriffe, um die Leitungs- und Lüftungsanlagenrichtlinien (LAR und LüAR) einzuhalten. Dies betrifft die gesamte Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation in allen Gebäuden.

##### 1.1.4.2 Elektro

###### Hauptgebäude

Viele Teile der elektrischen Anlagen sind weit über 35 Jahre in Betrieb. Somit haben diese Anlagen die durchschnittliche Lebensdauer bereits überschritten. Die Kabel- und Leitungsanlagen sind veraltet, die Verteiler sind nicht mehr erweiterbar. Die NSHV entspricht nicht dem Stand der Technik nach DIN VDE 0100 und BGV A3. Das Notstromaggregat ist über 35 Jahre alt, die Steuerung störanfällig. Die Verlegesysteme sind, bedingt durch viele nachträgliche Kabel- und Leitungsverlegungen, unübersichtlich. Die Starkstromkabel und Leitungen für die Informationstechnik sind, wegen Überfüllung, nicht im gesamten Verlauf der Trassen getrennt verlegt. Die Kabelanlage erfüllt nicht die Anforderungen der gültigen LAR (Leitungsanlagen-Richtlinie), Stand 2005. Die Kabelanlagen im UG befinden sich in den notwendigen Fluren ohne jeglichen Brandschutz. Die Kabel sind vertikal zum Teil in ehemaligen Lüftungskaminen geführt. Nachinstallationen sind nur nach grundlegender Erneuerung der Verlegesysteme mit Ausbildung von neuen Trassen möglich.

###### Rückgebäude

Die Kabelanlage hat eine hohe Installationsdichte. Die Leitungsführung ist, bedingt durch viele nachträgliche Verlegungen nicht mehr nachvollziehbar. Vor allem in den vertikalen Verlegebereichen fehlen Befestigungen und Zugentlastungen. In den notwendigen Fluren, in Treppenhäusern und in Räumen zwischen notwendigen Treppenhäusern und Ausgängen ins Freie sind Kabel- und Leitungsanlagen aus PVC verlegt. Die Kabelanlage erfüllt nicht die Anforderungen der gültigen LAR, Stand 2005. Nachinstallationen sind auch hier nur nach grundlegender Erneuerung der Verlegesysteme mit Ausbildung von neuen Trassen möglich.

###### Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Verteiler und Zähleranlagen befinden sich in den notwendigen Fluren und Treppenhäusern. Die Türen dieser Einrichtungen sind aus brennbaren Materialien und müssen erneuert werden.

Bei der schrittweisen Schaffung von neuen Büroräumen wurden die

Elektroinstallationen nur zum Teil erneuert.  
Die Kabelanlage erfüllt nicht die Anforderungen der gültigen LAR, Stand 2005.  
Nachinstallationen sind ebenfalls nur noch nach grundlegender Erneuerung der Verlegesysteme mit Ausbildung von neuen Trassen möglich.

#### 1.1.4.3 Aufzüge

##### Hauptgebäude

Die sicherheitstechnischen Begehungen durch den TÜV erbrachten umfangreiche Mängel an den Aufzügen. Auf Grund der hohen Anzahl von Abweichungen sind alle Aufzüge mit der Sanierung zu erneuern.

##### Rückgebäude

Auf Grund der hohen Anzahl von Abweichungen wurde die Anlage in 2011 bereits komplett erneuert.

#### 1.1.4.4 Sonstiges

Der Fassadenputz am denkmalgeschützten Hauptgebäude weist zahlreiche Hohlstellen auf. Eine Überprüfung des Putzes zur Einhaltung der Verkehrssicherheit wurde im Zuge der Sofortmaßnahmen durchgeführt. Eine komplette Sanierung ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme notwendig.

Der Waschhallenbodenbelag weist Undichtigkeiten und Hohlstellen auf. Die für Nassbereiche erforderliche Abdichtung ist nicht vorhanden.

Die Druckluftanlage für die Einsatzfahrzeuge hat Ihre Leistungsgrenze erreicht. Höhere Druckbereiche durch neue Fahrzeuggenerationen können nicht mehr abgedeckt werden. Für eine Überarbeitung spricht auch die fortgeschrittene Abnutzung der veralteten Anlage.

Die Tankstelle im Innenhof wird auch durch andere städtische Dienststellen mit genutzt. Die Tankstellenelektronik lässt keine effektive Überwachung der Verbräuche zu. Um den Innenhof durch Fremdfahrzeuge und Lieferfahrzeuge zu entlasten sollte die Tankstelle auf eine andere Feuerwache verlegt werden.

Eine Sanierung der Treppenhäuser und Balkone der Gebäude am Unteren Anger ist dringend erforderlich.

#### 1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Auf Grund des Alters der FW 1 entsprechen annähernd alle Funktionsbereiche nicht mehr den Anforderungen an den Betrieb einer modernen Feuerwehr und sind daher heutigen Anforderungen anzupassen.

Folgende Einheiten der Branddirektion sind derzeit am Standort untergebracht:

<b>Wachbetrieb</b>	<b>3.635 m<sup>2</sup></b>
<b>Rückwärtige Dienste u. Verwaltung</b>	<b>6.185 m<sup>2</sup></b>
Leitung und Stab	439 m <sup>2</sup>
Personalrat	79 m <sup>2</sup>
Einsatzbetrieb	488 m <sup>2</sup>
Einsatzlenkung	1.314 m <sup>2</sup>
Einsatzvorbereitung	278 m <sup>2</sup>
Einsatzvorbeugung	1.199 m <sup>2</sup>
Zentrale Dienstleistungen	2.388 m <sup>2</sup>
<b>Dienstwohnungen</b>	<b>2.574 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige Flächen</b> (Flure, WC, Lager, Treppenhäuser, Archive, Technik, etc.)	<b>4.923 m<sup>2</sup></b>
<b>Tiefgarage und Tankstelle</b> (40 Stellplätze u. Nebenräume)	<b>1.128 m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Die dargestellten Raumflächen variieren je nach Datenquelle und Zuordnung der Räume.

Im folgenden werden die Defizite im funktionalen Bereich exemplarisch aufgelistet.

#### Wachbetrieb

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). 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.

#### Fahrzeughallen:

Die Fahrzeughalle ist voll belegt. Es bestehen keine weiteren Kapazitäten. Die Größen der Fahrgassen und der Toreinfahrten entsprechen nicht mehr heute gültigen Normen. Die Schmutzschleuse, sog. Schwarz-/ Weiß -Trennung, fehlt. Der Zugang für Besucher des Rückgebäudes über die Pforte erfolgt durch die Fahrzeughalle (Betriebsicherheits- und Diebstahlschutzproblem).

#### Ruhebereiche der Berufsfeuerwehr:

Die Räume sind mit bis zu 5 Mitarbeitern/Innen belegt. Dies entspricht nicht mehr heutigen Standards. Es gibt keine individuellen Wasch- und Sanitärräume. Die Wege von den Ruheräumen zu den Fahrzeughallen sind teilweise sehr weit und unfallträchtig (Treppen bzw. Treppenansätze).



#### Sanitärräume der Berufsfeuerwehr:

Für die Wachmannschaft stehen nur Sammelwaschräume zur Verfügung. Diese sind zudem teilweise im Keller untergebracht, sehr weit entfernt von den eigentlichen Ruheräumen bzw. der Fahrzeughalle und werden von daher praktisch nicht genutzt. Wasch- und Sanitärräume für Frauen sind erst im Laufe der Zeit hinzugekommen und entsprechend provisorisch eingebaut worden (Platzmangel).

#### Kantinen- / Essbereich und Aufenthalt für die Wache:

Die Küche ist in der derzeitigen Form in Platzangebot und Lage ungeeignet. Die hygienischen Anforderungen können nicht erfüllt werden. Die Lüftungsanlage ist unzureichend. Diese besteht nur aus einer Abluftanlage, die Zuluft wird durch Nachströmung über die Flure erreicht und funktioniert nur bei geöffneten Türen. Der Kantinenbereich ist zu klein, aus Platzgründen wurde er in die Flurbereiche ausgedehnt.

Die Trennung von Aufenthaltsbereichen für Mannschafts- und Führungsdienstgrad entspricht zudem nicht mehr der heutigen Führungsauffassung der Berufsfeuerwehr.

#### Sportbereich:

Die Sporträume im Keller sind in einem schlechten Gesamtzustand. Belichtung und Belüftung sind unzureichend. Fluchtwege sind nur eingeschränkt vorhanden. Mit der vorhandenen Ausstattung ist die Aufrechterhaltung der körperlichen Fitness nicht zu leisten.

#### Nachrichtenstelle:

Größe, Einrichtung und Ausstattung entsprechen nicht mehr den aktuell notwendigen Gegebenheiten. Die Lagerung zahlreicher Einsatzpläne und -unterlagen ist auf den begrenzten Flächen nicht mehr möglich.

#### Büros des Wachbetriebes

Die Raumstrukturen der Büros des Wachbereiches spiegeln nicht das veränderte Aufgabenspektrum wieder. Die Räume sind zu klein, die Lage ist im Gesamtkomplex ungünstig für den Einsatzbetrieb der Feuerwehr.

#### Bekleidung und Wäsche:

Die zur Verfügung stehende Fläche ist zu klein. Spinde für Privat- und Dienstkleidung sind auf Grund von Platzmangel in Fluren aufgestellt. Umkleidebereiche finden sich daher oftmals in halböffentlichen Bereichen. Reservebekleidung muss zum Teil in den Ruheräumen oder Fluren gelagert werden. Die Räume sind funktional ungünstig im Gebäude situiert. Die Trennung zwischen Feuerwehr und Rettungsdienst ist nicht gegeben.

#### Rettungsdienst:

Die Flächen für den Rettungsdienst verteilen sich über das gesamte Areal, bzw. wurden provisorisch untergebracht. Einige heute notwendige Bereiche fehlen (z.B. Desinfektion, Tagesmagazin Rettungsdienst).

#### Kfz- Werkstätten und Arbeitsräume:

Die Räume verteilen sich auf das gesamte Areal und sind daher funktional auf Grund der langen Wege äußerst unwirtschaftlich. Die Raumzuschnitte sind ungünstig und die

Anordnung unübersichtlich.

### Rückwärtige Dienste und Verwaltung

Größe, Aufteilung und Gliederung der Verwaltungseinheiten ergaben sich aus gewachsenen Strukturen und sind daher nicht aufeinander abgestimmt.

Die technische Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Aufenthalts- und Sozialräume für die Bürobereiche fehlen. Die Einrichtungen der gemeinsamen Infrastruktur ( z.B. Archive, Drucker, Kopierer und Verbrauchsmaterial ) werden teilweise in Fluren oder in den Büro- und Besprechungsräumen aufgestellt und gelagert.

Die Aufenthaltsqualität des gesamten Verwaltungsbereiches entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Verwaltungsbetrieb.

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.

Abzusehen sind Auswirkungen des Projektes MIT-konkret für die weitere Zuspitzung der Raumsituation, da die IT-Sachgebiets in den Referaten "dIKA" (dezentrales Informations-, Kommunikations- und Anforderungsmanagement) entsprechend ihrer Aufgaben mit mehr Personal ausgestattet werden sollen. Die zuerst vorgesehene Übernahme der vorhandenen Serverräume in das zentrale Rechenzentrum der Stadt wurde von IT@M abgelehnt. Diese wichtige Infrastruktur ist somit am Standort FW 1 zu erhalten und auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Die momentan geplante Unterbringung der neuen Not - ILSt nach Fertigstellung der neuen ILSt an der neuen FW 4 würde Eingriffe im Rückgebäude der FW 1 erfordern. Im Zuge der Vorplanung muss jedoch auch die Verlegung der Not-Leitstelle auf die Feuerwache 3 mit untersucht werden.

Durch Umbau und Sanierung des alten Wachgebäudes soll erreicht werden, dass die Wachabteilung die erforderlichen Räume für einen modernen und effektiven Dienst erhält. Die Obergeschosse des Vordergebäudes, sowie das Rückgebäude und die Häuser im Unteren Anger sollen heutigen Erfordernissen an Dienstwohnungs- und Verwaltungsbereiche angepasst werden.

## **2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)**

### 2.1 Bautechnischer Bedarf

#### 2.1.1 Hauptgebäude

Im denkmalgeschützten Hauptgebäude sind hinsichtlich Standsicherheit und konstruktivem Brandschutz weitere Bauteiluntersuchungen durchzuführen. Bei der zu erwartenden Nichteinhaltung der aktuellen Anforderungen sind die Tragkonstruktionen, insbesondere die Geschossdecken, entsprechend zu ertüchtigen.

Sämtliche Türelemente zu den Räumen sowie in den Fluren sind zu erneuern. Die erforderlichen baulichen Rettungswege sind 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. (Dachdeckung, -abdichtung und -dämmung, Fassadendämmung, Erneuerung eines großen Teils der Fenster und Außentüren, Dämmung und Abdichtung im Bereich der Kelleraußenwände). Durch die Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes entstehen evtl. höhere Kosten, wodurch die Wirtschaftlichkeit mancher Dämmmaßnahmen nicht mehr gegeben ist. Daher könnte es sinnvoll sein nur Teilbereiche energetisch zu optimieren.

Die gesamte haustechnische Installation (Anbindung und Verteilung der Heizungsversorgung, Sanitärinstallation und -ausstattung sowie Elektrotechnik einschließlich Beleuchtung, EDV, Blitzschutz und Brandmeldeanlage) sind zu erneuern. Die unzureichenden Lüftungsanlagen für Küche und Sporträume im KG, sowie eine derzeit fehlende Lüftungsanlage im Feuerwehrmuseum sind nachzurüsten.

Im Zuge der Behebung der vorgenannten bautechnischen und funktionalen Mängel sind größtenteils die Innenausbauten wie Fußbodenaufbauten und -beläge, Wandoberflächen sowie die Deckenverkleidungen (Raumakustik) zu erneuern. Abhängig von der Ausführung der energetischen Ertüchtigung der Fenster im Hauptgebäude, aber auch von den Belangen des Denkmalschutzes, soll für einige Bereiche ein Sonnenschutz angedacht werden.

#### 2.1.2 Rückgebäude

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. Der Aufzug muss ausgetauscht werden, da er nicht mehr den gültigen Normen entspricht.

Die Heizungsunterstation im Rückgebäude wurde 2008 saniert, sonstige haustechnische Installationen (Anbindung und Verteilung der Heizungsinstallation sowie Sanitärinstallation und -ausstattung) sind seit 35 Jahren in Betrieb. Eine Erneuerung ist dringend notwendig.

In der Fahrzeughalle ist die fehlende Abgasabsaugung und in der Waschhalle eine Be- und Entlüftungsanlage nachzurüsten.

#### 2.1.3 Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Die Wohn- und Bürogebäude Unterer 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. Da die Fassaden am Unteren Anger 8 und 9 unter Denkmalschutz stehen, muss hier eine andere Variante (evtl. Innendämmung) als für die übrigen Fassaden (Außendämmung) gewählt werden.

Alle Fenster befinden sich nicht in einem Zustand, der den Anforderungen an ein Wohngebäude noch entspricht. Oberste Geschossdecken bzw. ausgebaute Dachgeschosse benötigen zusätzliche bzw. überhaupt Dämmungen.

Die zwei vorhandenen Heizungsunterstationen wurden 2008 saniert, die sonstige haustechnische Installation (Anbindung und Verteilung der Heizungs- und Sanitärversorgung) ist seit 35 Jahren in Betrieb. Eine Erneuerung ist dringend

empfehlenswert.

## 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Nach Auszug der bereits bekannten Sachgebiete und Unterabteilungen im Rahmen des Neubaus der Feuerwache 5, wird eine grundsätzliche Neuorganisation der Feuerwache 1 möglich. Die frei werdenden Räume sind zu sanieren und für die neuen Nutzungen herzurichten. Entsprechend der Planungskonzepte können sich dabei andere Verteilungen auf die Gebäudeteile ergeben, als sie sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzerbedarfsprogrammes darstellen.

### 2.2.1 Hauptgebäude

#### Wachbereich

Die Ruhebereiche sollen zu 2-Bett -Zimmern mit möglichst räumlich zugeordneten Sanitärbereichen bzw. in der Nähe liegenden Sanitärräumen umgebaut bzw. modernisiert werden. Die Umstrukturierung dieses Bereichs muss zudem vorhandene Unfallgefahren beseitigen.

Für die Aufenthalts- und Sozialräume der Wachmannschaft soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Dies lässt sich über eine optimierte Situierung der Räume innerhalb des Gebäudes und eine bessere Raumaufteilung erreichen. Das zukunftsorientierte Küchenkonzept ist noch detailliert abzustimmen. Ausgelegt werden soll die tägliche Essensversorgung auf bis zu 80 Essen pro Tag. Die Küchenzone umfasst Vorbereitungs-, Zubereitungs-, Ausgabe- und Spülbereich, Lagerraum, Kühlzelle, Trockenlager. Die Ausstattung des Speisesaals soll es ermöglichen, verschiedene Nutzungszonen zu schaffen.

Der Betrieb der Fahrzeughalle muss so organisiert werden, dass eine umfassende Einsatzhygiene möglich wird. Dies umfasst die Erstellung einer sogenannten Schwarz/Weiß- Trennung mit Waschgelegenheiten für die Mannschaft inkl. einer Vorhaltung von persönlicher Schutz – und Dienstkleidung, sowie entsprechenden Bereichen für die Desinfektion von medizinischen Geräten.

Die Torwache 1 muss so umgeplant werden, dass sie möglichst gleichzeitig Empfangs- und Kontrollfunktionen für die Besucher übernehmen kann und auch die Einsatzabwicklung muss von hier durchgeführt werden können.

Räumlichkeiten für verschiedenste Verbrauchsmittel des Einsatzdienstes müssen zusammengefasst und in der Wegeführung optimiert werden. Zu den Verbrauchsmitteln gehören neben diversen Kleinteilen auch Atemschutzgeräte inkl. Zubehör - z.B. Flaschen und Masken, Schläuche und diverse wasserführende Armaturen, Wechselkleidung für die persönliche Schutzausrüstung, Rüstholz, Schaummittel, Ölbinder, Lampen usw. Des Weiteren müssen auch für den Rettungsdienst die verschiedensten Verbands- und Hilfsmittel, sowie Medikamente vorgehalten werden.

Die vorhandenen Werkstätten (dazu zählen Funkwerkstatt, feinmechanische Werkstatt, die Werkstätten für Hausverwaltung und den Wachbetrieb) sollen an heutige Arbeitsweisen angepasst werden. Aufstellmöglichkeiten für entsprechende Maschinen wie z.B. Ständerbohrmaschinen, Drehbänke, Fräsmaschinen, Abkantbänke, Schweißgeräte, Lackierkammern, sind nötig.

Die Bürostruktur des Einsatzdienstes sollte entsprechend dem Aufgabenspektrum angepasst werden.

Der Bereich Rettungsdienst soll sich in der Gebäudestruktur wiederfinden (z.B.

Laufwege für Notärzte, Anbindung Desinfektion an Stellplatz, Bürobereiche Rettungsdienst, Lagerung Inkubator).

#### Rückwärtige Dienste und Verwaltung

Entsprechend der steigenden Flächenbedarfs des Wachbetriebes sind die Verwaltungs- und Büroflächen im Hauptgebäude zu verringern. Die verbleibenden Büroräume des rückwärtigen Bereiches in den oberen Geschossen, sind den heutigen Standards hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Technik anzupassen. Aufenthalts- und Sozialräume der Bürobereiche sollen, den einzelnen Abteilungen entsprechend, neu geschaffen bzw. optimiert werden.

Die Versorgung des Wachbetriebes wie auch der rückwärtigen Verwaltungseinheiten sind durch Schaffung möglichst ebenerdiger Anlieferungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Erreichbarkeit der Aufzüge muss gegeben sein.

Im Feuerwehrmuseum muss die Aufstellung überarbeitet und deren Präsentation heutigen Ansprüchen an eine moderne Erwachsenenbildung angepasst werden.

Die Gebäudebewirtschaftung und der technische Unterhalt muss durch Schaffung von Putzräumen und Verteiler räumen für Elektro- und IT-Technik optimiert werden.

Die spezifischen und einzelnen Bedarfe der Abteilungen sind in der Anlage „Raumbedarf“ dargestellt.

#### 2.2.2 Rückgebäude

Der Um- und Rückbau der Not-Leitstelle ist im Zusammenhang mit dem Neubau der Feuerwache 4 erforderlich. Die Entfernung der nicht mehr erforderlichen IT-Räume und IT-Ausrüstung führt zur Möglichkeit einer Neuordnung der Grundrisse als modernes Verwaltungsgebäude. Durch den Wegfall der Verwaltungsflächen im Hauptgebäude ist voraussichtlich eine Aufstockung der Rückgebäudes um ein Geschoss erforderlich.

#### 2.2.3 Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 11, 12

Mit dem Neubau der Feuerwache 5 und dem damit verbundenen Umzug der Unterabteilung Kontrolle der Abteilung Einsatzvorbeugung werden in den Gebäuden Unterer Anger 8+9 größere Bereiche frei.

In einer Variante besteht die Möglichkeit den Vorbeugenden Brandschutz dort zu belassen und die Räume für die Unterabteilung Planung räumlich stärker bürger- und kundenorientiert anzupassen. Dazu kann die bestehende kleinteilige Struktur der Büros hin zu einer einladenden kommunikativen Struktur überarbeitet werden. Dies bedingt eine räumliche Öffnung des Bestandes sowie die Einrichtung eines zentralen Empfangs für Kunden und Besucher der Unterabteilung Planung. Ergänzend soll für Mitarbeiter und Kunden ein Raum geschaffen werden, der es ermöglicht sich auszutauschen und zu beraten. Trotz der nötigen Umbauten muss jedoch für die Mitarbeiter/Innen weiterhin ein schnelles Ausrücken gewährleistet sein.

In einer zweiten Variante soll in Zusammenhang mit der ebenfalls nötigen Generalsanierung der Dienstwohnungsgebäude Unterer Anger 11 und 12 eine Rückführung des Gebäudes Nr. 8+9 in ein Wohngebäude geprüft werden. Die Neuschaffung von modernen Verwaltungsflächen ist an Stelle der Gebäude Nr. 11 und Nr. 12 denkbar. Aufgrund des Ensembleschutzes ist die zumindest Straßenfassade zu erhalten. Die Möglichkeiten und Vor- und Nachteile der beiden Varianten können erst mit einer konkreten Planung überprüft werden.

- 2.2.4 **Anforderungen an Standard und Ausstattung**  
Im Hinblick auf die Anforderungen an Standard und Ausstattung der Räume sind die üblichen städtischen Vorgaben, sowie die im Zuge der Neubauten ermittelten Standards zu beachten. Darüber hinaus sind die DIN 14092 und die Richtlinien der Unfallkasse zu berücksichtigen.
- 2.2.5 **Anforderungen an die Freiflächen**  
Das Müllkonzept ist derzeit nicht gut gelöst und muss neu konzipiert werden. Der Innenhof muss neu überplant werden. Die hohe Zahl an benötigten Parkplätzen macht eine optimale Ausnutzung unerlässlich. Gleichzeitig soll er übersichtlicher gestaltet werden, da einige Fahrzeuge über den Hof ausrücken müssen. Behinderungen durch Anlieferbereiche sind dabei zu beseitigen. Für den Übungsbetrieb sind entsprechend ausgebildete Flächen vorzusehen.
- 2.2.6 **Anforderungen an den Betrieb während der Sanierung**  
Die Einsatzkräfte müssen in reduzierter Form weiterhin von dem Standort Feuerwache 1 ausrücken können. Ein zeitweise Verlagerung kommt wegen der langen Zeitdauer von mehreren Jahren in Anbetracht des nötigen Brandschutzes für die Innenstadt nicht in Frage. Einzig Sonderfahrzeuge und die Führungsdienste sollen während der Bauphase in die nahe gelegene Feuerwachen 3 oder 4 verlegt werden. Die Verwaltungseinheiten können zusammen oder einzeln entsprechend der Erfordernisse des Sanierungsablaufes verlagert werden. Da sich wie für den Wachbetrieb die Auslagerungen über mehrere Jahre (für einzelne Abteilungen bis zu 4 Jahre) erstrecken, muss an den provisorischen Quartieren ein uneingeschränktes Arbeiten möglich sein. Die Räume müssen den vollen Anforderungen des Arbeitsschutzes und der Betriebssicherheit, wie die endgültigen Büros entsprechen. Die Dienstwohnungen dienen vor allem der schnellen Verstärkung des Einsatzführungsdienstes, weshalb nach der Sanierung die entsprechenden Führungsebenen wieder an der FW1 wohnen sollen. Während der Bauphase sollen die Dienstwohnungsinhaber deshalb in andere bereits sanierte Wohnungen am Standort einziehen können, so dass keine Auszüge auf andere Wachen nötig werden, die ein Zurückkehren und damit abermaliges Umziehen der Führungskräfte unwahrscheinlich machen.

### **3. Zeitliche Dringlichkeit**

Sanierung, Umbau und eventuell Erweiterung der Gebäude sollen unter Berücksichtigung der betrieblichen sowie der baulichen Zwänge zum nächst möglichen Zeitpunkt erfolgen.

### **4. Vorgaben für das Planungskonzept**

Die bisherigen Überlegungen gehen von einem vollständigen Rückbau aller gebäudetechnischen Installationen wie Elektro- und Netzwerkleitungen, Heizungs-, Trink- und Abwasser- sowie Lüftungsleitungen aus. Der mögliche Erhalt einzelner zentralen Anlagenteile hängt vom neuen Gesamtkonzept für die Gebäudetechnik und dem Zustand und Alter der Anlage ab.

Auch im Bereich der Baumeistergewerke sind umfangreiche Rückbauten bis auf die Gebäudesubstanz zu erwarten, um v.a. die Ertüchtigungen im statischen und brandschutztechnischen Bereich durchführen zu können.

Um die umfangreichen Baumaßnahmen so reibungslos wie möglich für die Feuerwehr erledigen zu können, ist vorgesehen möglichst alle oder große Teile der Nutzungen auszulagern. Es stünden dazu die durch den Neubau der Feuerwache 4 frei werden den Flächen der alten Feuerwache 3 und/oder 4 zur Verfügung, die anschließend aufgelassen werden. Ist dies aus terminlichen Gründen (abhängig vom Baufortschritt der neuen Feuerwache 4) nicht möglich, müssen andere Ausweichmöglichkeiten in Form von Mietflächen gefunden werden. Der Standort der Einsatzfahrzeuge ist dabei besonders kritisch zu betrachten.

Nachfolgende bauliche und betriebliche Zwänge, müssen im Zuge der Planung berücksichtigt werden:

- mögliche Sanierungsabschnitte und Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen für Hauptgebäude, Rückgebäude, Unterer Anger
- Sanierungsdauer (insbesondere Beginn)
- Zwangspunkte aus anderen Projekten ( z.B. Not-ILSt, Neubau Feuerwache 4 und 5)
- Ausweich - und Auslagerungsmöglichkeiten ( u.a. Rückgebäude, Containerwache )
- Aufwand für Herrichten Rückgebäude als Ausweichquartier (qualitativ)
- Mögliche Behinderung der Wache im Rückgebäude durch Baustellenbetrieb
- Aufwand für Herrichten eines angemieteten Bürogebäudes für städtische Nutzung
- Möglichkeit die Sanierung weiter zu verschieben ( evtl. weitere vorgezogene statische und/oder brandschutztechnische Sofortmaßnahmen, laufender Bauunterhalt ).
- Untersuchung, ob alternativ eine Sanierung im laufenden Betrieb im Haupthaus realisierbar ist
- Ausschöpfung des Baurechts unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsaspekten

## **5. Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Bewertung und Entscheidung

Da die Feuerwache 1 auf Grund der erforderlichen Gebietsabdeckung für den Bereich Altstadt-Lehel im Innenstadtbereich verbleiben muss, ist eine Standortveränderung zwar im genannten Bereich denkbar, aber nicht realistisch, da erforderliche Grundstücke oder Gebäude dieser Größenordnung und Art dort nicht auf dem Markt vorhanden sind. Es ist keine Alternative zu Umbau, Sanierung und Erweiterung der Feuerwache 1 gegeben.