

Telefon: 0 233-26607  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

Anlage 7  
**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Neubau Feuerwache 5  
und des zweiten Teils des Zentrums für Katastrophenschutz  
Anzinger Str. 41 im  
14. Stadtbezirk Berg am Laim**

1. Projektauftrag
2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 – 2016
3. Temporäre Personalaufstockung im Kommunalreferat
4. Prüfungsauftrag zur Aufstockung eines Gebäudeteils mit Dienstwohnungen

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.06.2013 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Neubau Feuerwache 5, 2. Teil des Zentrums für Katastrophenschutz
<b>Anlass</b>	Projektauftrag
<b>Inhalt</b>	Ergänzung: Prüfungsauftrag zur Aufstockung eines Gebäudeteils mit Dienstwohnungen
<b>Gesamtkosten</b>	Die Gesamtkosten für die Aufstockung betragen 2.700.000 €.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Projektauftrag wird erteilt; keine Errichtung zusätzlicher Dienstwohnungen
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Anzinger Str. 41, Flst.Nr. 18393/141 Sektion IX, Gebäudeaufstockung, zusätzliche Dienstwohnungen

Telefon: 0 233-26607  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Neubau Feuerwache 5  
und des zweiten Teils des Zentrums für Katastrophenschutz  
Anzinger Str. 41 im  
14. Stadtbezirk Berg am Laim**

1. Projektauftrag
2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 – 2016
3. Temporäre Personalaufstockung im Kommunalreferat
4. Prüfungsauftrag zur Aufstockung eines Gebäudeteils mit Dienstwohnungen

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618**

Anlagen:

1. ~~Ergänzung Raumprogramm Dienstwohnungen 5. OG~~
2. ~~Raumprogramm und Auszug aus Projektdaten (Blatt 4 und 7)~~

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.06.2013 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 16.05.2013.

Der Kommunalausschuss hat nach Aussprache die Vorlage, ohne Beschlussfassung in der Sache, zur Entscheidung in die nächste Sitzung der Vollversammlung vertagt. Da dieser Termin aufgrund des Umfangs der für den Ergänzungsantrag notwendigen Vorarbeiten nicht eingehalten werden konnte, wird das Ergebnis zuerst in der heutigen Sitzung des Kommunalausschusses vorgestellt.

In der Anlage erhalten Sie außerdem die fehlenden Anlagen zum Nutzerbedarfsprogramm, Anlage 2 des Beschlusses des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.02.2013 (Raumprogramm und Auszug aus Projektdaten, Blatt 4 und Blatt 7), die versehentlich dem Beschluss vom 16.05.2013 nicht beigelegt worden waren.

In der Sitzung des Kommunalausschusses am 16.05.2013 wurde die Verwaltung aufgefordert zu prüfen, ob am Standort der Feuerwache 5 für zusätzliche Dienstwohnungen der Feuerwehr ein Bedarf besteht und ob bei diesem Bauvorhaben der Bau weiterer Dienstwohnungen möglich und wirtschaftlich ist.

Die Branddirektion hat hierzu mitgeteilt, dass weiterer Bedarf an Dienstwohnungen besteht.

Das Baureferat hat nach positiver Entscheidung der Amtskonferenz des Planungsreferats erfahren, dass die Aufstockung des Wohntraktes um ein weiteres Stockwerk für Dienstwohnungen grundsätzlich möglich ist, dieses zur Einhaltung der Abstandsflächen auf der Westseite aber etwas zurückspringen muss. Die Umsetzung ist in konstruktiver und statischer Hinsicht unproblematisch. Nach Berechnung des Baureferates kann zusätzlicher Wohnraum mit einer Nettofläche von 650 m<sup>2</sup> geschaffen werden (Berechnung siehe Anlage 1).

Die zusätzlichen Gesamtbaukosten belaufen sich nach einer Grobschätzung auf ca. 2,7 Mio. €; dem stehen Einnahmen aus Dienstwohnungsvergütungen in Höhe von jährlich ca. 38.400,- € gegenüber. Die jährliche Rendite für die Aufstockung liegt bei ca. 1-2%; die Baukosten sind frühestens nach 70 Jahren erwirtschaftet.

Die Investitionskosten pro m<sup>2</sup> betragen 4.153,85 €.

#### **Gründe für die Aufstockung des Gebäudes:**

- Ausschöpfung des Baurechts.
- Die Kosten für die Anmietung von Wohngebäuden für Dienstwohnungen in anderen Objekten zu marktüblichen Preisen entfallen in demjenigen Umfang, wie im Neubau der Feuerwache 5 neue Wohnungen geschaffen werden können.
- Die künftigen Dienstwohnungsinhaber müssen sich nicht auf dem Wohnungsmarkt um eine Wohnung bemühen und entlasten diesen somit.

#### **Gründe gegen die Aufstockung des Gebäudes:**

- Die Aufstockung für Dienstwohnungen ist aufgrund der hohen Investitionskosten pro m<sup>2</sup> problematisch wirtschaftlich darzustellen.

Vor dem Hintergrund der schwierigen wohnungspolitischen Situation in München schlägt das Kommunalreferat vor, die baurechtlich möglichen Dienstwohnungen zu realisieren.

Die folgenden Anträge des Referenten wiederholen zum besseren Verständnis die im Kommunalausschuss am 16.05.2013 gestellten Anträge, ergänzt um die oben behandelte Erweiterung für Dienstwohnungen.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Wie Ziffer 1.-9. in der Sitzung des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.02.2013.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von zwei Stellen befristet für 2 Jahre ab Besetzung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Einrichtung der beiden Stellen (E 11 und E 13) die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 159.500,-- €/Jahr entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen im Teilhaushaltsplan 2013 des Kommunalreferates anzumelden. Für die Einrichtung der beiden Büroarbeitsplätze werden Sachkosten in Höhe von einmalig 4.740,-- € und dauerhaft 9.800,-- €/Jahr bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgt durch zentrale Mittel.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.
5. Die Planungen zur Aufstockung des geplanten Neubaus um ein weiteres Stockwerk für Dienstwohnungen werden weiter verfolgt. Nutzerbedarfsprogramm, MIP 2012-2016, Planungskonzepte usw. werden demgemäß angepasst.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkammer  
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement, IM-FS

**Beschluss:**

Nach Antrag mit folgender Fassung der Ziffer 5:

5. Die Planungen zur Aufstockung des geplanten Neubaus um ein weiteres Stockwerk für Dienstwohnungen werden weiter verfolgt. Nutzerbedarfsprogramm, MIP2012- 2016, Planungskonzepte usw. werden demgemäß - **die Kostenobergrenze wird um 2,7 Mio. € erhöht** - angepasst.

Telefon: 0 233-26607  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Neubau Feuerwache 5  
und des zweiten Teils des Zentrums für Katastrophenschutz  
Anzinger Str. 41 im  
14. Stadtbezirk Berg am Laim**

1. Projektauftrag
2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 – 2016
3. Temporäre Personalaufstockung im Kommunalreferat

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Neubau Feuerwache 5, 2. Teil des Zentrums für Katastrophenschutz
<b>Anlass</b>	Projektauftrag
<b>Inhalt</b>	1. Kreisverwaltungsausschuss am 26.02.2013 (VB), Bestätigung des Beschlusses durch den Kommunalausschuss (VB) - Anlass und Aufgabenstellung - Projektstand - Planung - Kosten - Finanzierung - Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 - 2016 2. Temporäre Personalaufstockung im Kommunalreferat
<b>Gesamtkosten</b>	Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen 96.800.000 €.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Projektauftrag wird erteilt
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Anzinger Str. 41, Flst.Nr. 18393/141 Sektion IX, Tauchtopf

Telefon: 0 233-26607  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-FS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

Neubau Feuerwache 5  
und des zweiten Teils des Zentrums für Katastrophenschutz  
Anzinger Str. 41 im  
14. Stadtbezirk Berg am Laim

1. Projektauftrag
2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 – 2016
3. Temporäre Personalaufstockung im Kommunalreferat

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618**

Anlagen:

- ~~Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.2.2013 (VB) Nr. 08-14 / V-10618~~
- ~~Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 11.4.2013~~
- ~~Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 29.04.2013~~

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag des Referenten

Wie in der Sitzung des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.02.2013 (Nr. 08-14 / V 10618), Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

Zu Ziff. I.6 (Personelle Unterstützung) wird für das Kommunalreferat ergänzt:

Mit der Neuausrichtung des Münchner Immobilienmanagements durch Einführung des mfm zum 01.01.2012 ist die Objektverantwortung für die Immobilien sämtlicher Referate (außer der des RBS) auf das Kommunalreferat übergegangen. Damit verbunden sind für das Kommunalreferat im Bereich des Bauprojektmanagements für Neu- und Umbauten neue Aufgaben wie

- die Abklärung des nutzerspezifischen Bedarfs
- die Prüfung von Projekt- und Flächenentwicklungen
- die Erstellung von Untersuchungsaufträgen
- die Prüfung von Fördermöglichkeiten
- die Erstellung eines Betreiberkonzepts
- die Festlegung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
- die Überprüfung der Einhaltung der Projektobergrenzen
- die Vorbereitung von Projektgenehmigungen
- die Vorbereitung von Ausführungsgenehmigungen
- die Inbetriebnahme von Objekten

Zur Bewältigung der mit den anstehenden Bauvorhaben im Bereich der Branddirektion anstehenden zusätzlichen Aufgaben ist im Kommunalreferat die Schaffung von zwei zusätzlichen Vollzeitäquivalenten der 3. und 4. Qualifikationsebene (technischer Dienst) notwendig. Dies kann nicht mehr aus dem normalen Dienst geleistet werden, da dort weiterhin die täglich anfallenden Arbeiten erledigt werden müssen.

In der ursprünglichen Personalbemessung aus mfm wurden diese Aufgaben **nicht** berücksichtigt. Sie waren auch **nicht** Gegenstand des Personalbeschlusses vom 17./23.01.2013.

Hierfür fallen folgende zusätzliche Personalkosten und personenbezogene Sachkosten an:

	dauerhaft	einmalig
<b>Personalkosten</b>		
• Jahresmittelbetrag (Ø lfd. Personalkosten)		0
a, 1 VZÄ E 11	a, 76.180,- €/Jahr	
b, 1 VZÄ E 13	b, 83.340,- €/Jahr (befristet auf 2 Jahre)	
<b>Sachkosten*</b>		
a, Erstausrüstungskosten zur Einrichtung der Arbeitsplätze		
b, lfd. Arbeitsplatzkosten einschl. IT	b, 9.780,- €/Jahr	a, 4.740,- €
Jeweils für 2 Arbeitsplätze		
<b>= Summe Kosten</b>	<b>169.300,- €/Jahr</b>	<b>4.740,- €</b>

Da die temporär zusätzlich benötigten Mitarbeiter/Innen zur Betreuung mehrerer Bauvorhaben eingesetzt werden, wurden die anfallenden Personal- und Arbeitsplatzkosten bei den Produktkosten für den Neubau der Feuerwache 5 nur anteilig angesetzt (siehe Ziff. I. 7.3.1 des Beschlusses des Kreisverwaltungsausschusses vom 26.02.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618).

Durch die zusätzlichen Kosten erhöhen sich die Produktkosten des Produkts 54300 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ entsprechend.

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der künftig in diesem Zusammenhang geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände.



## II. Antrag des Referenten

1. Wie Ziffer 1.-9. in der Sitzung des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.02.2013.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von zwei Stellen befristet für 2 Jahre ab Besetzung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Einrichtung der beiden Stellen (E 11 und E 13) die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 159.500,-- €/Jahr entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen im Teilhaushaltsplan 2013 des Kommunalreferates anzumelden. Für die Einrichtung der beiden Büroarbeitsplätze werden Sachkosten in Höhe von einmalig 4.740,-- € und dauerhaft 9.800,-- €/Jahr bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgt durch zentrale Mittel.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
2. Bürgermeisterin

Der Referent

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

