

Telefon: 0 233-22887
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-FS

Anlage 6
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 Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2012-2016

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses
vom 26.02.2013 (VB)
Öffentliche Sitzung**

Stichwort	Neubau Feuerwache 5, 2. Teil des Zentrums für Katastrophenschutz
Anlass	Projektauftrag
Inhalt	1. Anlass und Aufgabenstellung 2. Projektstand 3. Planung 4. Kosten 5. Finanzierung
Gesamtkosten	Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen 96.800.000 €.
Entscheidungs- vorschlag	Projektauftrag wird erteilt
Gesucht werden kann auch nach:	Anzinger Str. 41 FISr.Nr. 18393/141 Sektion IX Tauchtopf

Telefon: 0 233-22887
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 Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2012-2016

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10618

Projektkosten (Kostenobergrenze):	96.800.000 Euro
Ersteinrichtungskosten	2.872.000 Euro
A Vorgezogene Maßnahmen (Tauchtopf und Baumfällungen)	
Kosten vorgezogene Maßnahmen	1.745.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten Tauchtopf	24.000 Euro
B 1. Bauabschnitt (Berufsfeuerwehr incl. Interimsmaßnahmen)	
Projektkosten 1. BA	38.040.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	1.140.000 Euro
C 2. Bauabschnitt (zweiter Teil des Zentrums für Katastrophenschutz, Verwaltungsbereiche und Dienstwohnungen)	
Projektkosten 2. BA	57.015.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	1.708.000 Euro
1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung	
2. Projektauftrag	
3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	
4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012 – 2016	

Unterabschnitt 0640

~~9 Anlagen: Lageplan Anzinger/Aschheimer Straße
 Nutzerbedarfsprogramm Feuerwache 5
 Projekthandbuch Feuerwache 5
 Projektdaten Feuerwache 5
 Visualisierung Feuerwache 5
 Lageplan Tauchtopf Sentastraße
 Bedarfsanmeldung Sentastraße
 Projektdaten Sentastraße
 Ausführliche Darstellung der Änderungen im aktuellen Nutzerbedarfsprogramm~~

Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.02.2013 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Kommunalreferenten

Aufgrund der Neuregelungen von mfm und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates in der Fassung vom 25.07.2012 trägt das Kommunalreferat zunächst im Kreisverwaltungs Ausschuss, anschließend im Kommunalausschuss das Ergebnis der vertieften Voruntersuchungen (Leistungsphase Vorplanung) zum Neubau der Feuerwache 5 vor.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Kreisverwaltungsreferat wurde im Grundsatzbeschluss vom 13./14.03.2007 beauftragt, das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) für den Neubau der Feuerwache 5 (FW 5) in zwei Varianten (für den Neubau und für die Generalsanierung mit Darstellung des Bedarfs für eine Containerwache als Ausweichquartier) aufzustellen und zusammen mit dem Baureferat zu untersuchen, in welchem Verhältnis sich die überschlägig ermittelten Kosten einer Generalsanierung der FW 5 zum Neubau bewegen. Diese Abwägung wurde zum einen auf Basis der bestehenden Nutzung getroffen. Zum anderen wurde bereits berücksichtigt, dass eine Erweiterung der Wache mit dem Raumprogramm für den zweiten Teil des Katastrophenschutzentrums (ZFK II) notwendig wird. Das Baureferat hat demgemäß die entsprechenden Kosten grob überschlägig zusammengestellt und bewertet. Im Ergebnis wurde deutlich, dass der Neubau auf dieser Grundlage wirtschaftlicher ist als eine Sanierung und Erweiterung.

Daher wurde mit Beschluss vom 14.07.2009 das vorläufige NBP für den Neubau der FW 5, einschließlich des zweiten Teils des Katastrophenschutzentrums genehmigt. Dieses wurde mit Beschluss vom 26.01.2010 nochmals dahingehend angepasst, dass der ursprünglich ebenfalls enthaltene Neubau des Taucherübungsbeckens und seiner ergänzenden Räume wieder aus dem Raumprogramm herausgenommen wurde, weil zu diesem Zeitpunkt feststand, dass die Branddirektion den alten Tauchtopf der Bundeswehr an der Cosimastraße (heute Sentastraße) vom Referat für Bildung und Sport (RBS) an-

mieten wird. Zudem ergab die baurechtliche Abklärung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum damaligen Zeitpunkt, dass für das Grundstück ein höheres Bau-recht als ursprünglich angedacht möglich ist. Daher wurde das Raumprogramm gegen-über dem Raumprogramm vom 14.07.2009 um ca. 9.600 m² BGF ergänzt, die an ande-ren Standorten eingespart werden (siehe Ziffer 1.5).

Auf dieser Grundlage erhielt das Baureferat den Auftrag einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs wurde dem Stadtrat am 04.10.2011 zur Kenntnis gegeben.

1.1. Allgemeine Aufgabenstellung

Die neue FW 5 mit dem zweiten Teil des Katastrophenschutzentrums am Standort Anzinger Straße 41 soll, neben dem Neubau der Feuerwache 4 an der Heßstraße, die zweite Schwerpunktwache der Berufsfeuerwehr München außerhalb der Altstadt werden. Die Lage in Berg am Laim erlaubt es sehr schnell auch ins Stadtzentrum zu gelangen, um dort das sehr hohe Einsatzaufkommen mit abzudecken oder die Einsatzkräfte der Hauptwache zu ergänzen. Zugleich wird sie die kleineren Wachen 8, 9 und 10 im Münch-ner Osten unterstützen, die sämtlich nur als Gruppen- oder Halbzugwachen angelegt sind. Auch für den zweiten Teil des Zentrums für Katastrophenschutz ist die Lage einsatz-taktisch ideal im Stadtgebiet.

Neben den großen Fahrzeughallen und Mannschaftsräumen für den 24-Stunden-Wach-dienst sind zur Erfüllung dieser Aufgaben auch Sondereinheiten erforderlich.

1.1.1 Stationierung von Einheiten der täglichen Gefahrenabwehr

Die Wache der Berufsfeuerwehr stellt einen wichtigen Baustein in der täglichen Gefah-renabwehr dar. Hierzu ist die hohe Verfügbarkeit während 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr erforderlich. Es ergeben sich daraus Besonderheiten in der Art und der Ausstattung von Räumen, da das Personal zu einem gewissen Teil regelrecht auf der Wache lebt. Es müssen **27 Stellplätze** mit jeweils eigenen Ausfahrtoren für Einsatzfahrzeuge in einer beheizten Fahrzeughalle zur Verfügung stehen. Ruheräume für eine Zahl von **175 Mitar-beitern** sind zur Verfügung zu stellen, wobei sich immer 3 Mitarbeiter aus den 3 Wach-schichten ein Bett teilen. Neben Lagern und Werkstätten für Pflege, Wartung und Ersatz der Einsatzmittel und -geräte sind Verwaltungs- und Schulungsräume, Sport- und Sozial-/Aufenthaltsräume erforderlich.

Neben der Feuerwache ist auch die Unterbringung eines Rettungswagens und dessen Besatzung des öffentlichen Rettungsdienstes vorgesehen. Ein solches Fahrzeug ist be-reits heute in der bestehenden FW 5 untergebracht.

1.1.2 Sondereinheiten für das gesamte Stadtgebiet in der Feuerwache 5

Die FW 5 dient als zentraler Standort von Sondereinheiten für das gesamte Stadtgebiet. Im Folgenden wird auf die Sonderaufgaben für die Branddirektion München am Standort eingegangen:

88 Sonderfahrzeuge

Es stehen an der FW 5 Sonderfahrzeuge für die Technische Hilfeleistung (Rüstwagen, Wechsellader mit Abrollbehälter), für den Massenansturm von Verletzten (Großraum-Rettungswagen, Abrollbehälter für den Massenansturm von Verletzten) und für die Maßnahmen im Falle einer Kontamination mit atomaren, biologischen oder chemischen Stoffen (Abrollbehälter Dekontamination Verletzte und Abrollbehälter Dekontamination Geräte) bereit.

88 Taucherstaffel

Als zweiter Standort einer Taucherstaffel übernimmt die FW 5 die Wasserrettung für den Osten der Stadt und insbesondere für den gesamten Verlauf der Isar einschließlich der Bäche im Englischen Garten. Um die zeitkritische und v.a. entlang der Isar schwierige Wasserrettung erfolgreich durchführen zu können, werden die Feuerwehrtäucher mit dem Hubschrauber direkt am Verunglückten im Gewässer abgesetzt. Die Aufnahme der Taucher geschieht derzeit auf dem an der Wache vorhandenen Sportplatz. Durch den Wegfall des Sportplatzes im Zuge des Neubaus muss eine andere Möglichkeit geschaffen werden, die Taucher mit dem Hubschrauber von der FW 5 aufzunehmen. Zur Aufrechterhaltung des Ausbildungsstandes sind zudem entsprechende Übungseinrichtungen erforderlich, insbesondere ein Taucherbecken und zugehörige Funktionsbereiche. Diese sollen am vorhandenen Tauchtopf an der Sentastraße durch Sanierung und Umbau umgesetzt werden.

88 Druckkammer

Der Betrieb der Druckkammer ist zur nachhaltigen Versorgung von verunglückten Tauchern im gesamten süddeutschen Raum erforderlich. Außerdem können dort Personen mit einer Rauchgasvergiftung bei Brandeinsätzen schnell versorgt und behandelt werden.

88 Zentraldesinfektion

Im Zusammenhang mit dem Transport infektiöser und adipöser Patienten für den gesamten süddeutschen Raum, aber insbesondere zur Durchführung der turnusmäßigen Desinfektion der insgesamt 31 Rettungs- und Notarztfahrzeuge der Berufsfeuerwehr ist auf der Wache die Zentraldesinfektion angesiedelt.

88 Zentrale Kleiderkammer

Für alle ca. 1.500 Angehörigen der Berufsfeuerwehr und für die ca. 900 Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr München wird die Kleiderkammer von der Feuerwache 9 (FW 9) auf die FW 5 verlegt, da sich der sehr weit in der Peripherie liegende Standort der FW 9 hierfür als nicht günstig erwiesen hat.

88 Atemschutz- und Messgerätewerkstatt

In der zentralen Atemschutzwerkstatt (neben den Standorten der FW 2 und FW 6) wird ein Großteil der Münchner Atemschutztechnik der Freiwilligen Feuerwehr und der Berufsfeuerwehr gereinigt, desinfiziert, gewartet, repariert, befüllt und wieder einsatzbereit gemacht. Bei Großeinsätzen läuft von hier die Versorgung mit Atemschutztechnik, vor allem mit Atemluftflaschen und dem zugeordneten Atemschutzwagen.

In der Messwerkstatt werden Messgeräte gewartet, wieder instandgesetzt und gelagert. Instandgesetzte Geräte und Ersatzteile werden zum Teil hier in Schränken gelagert. Zur Kalibrierung der Messgeräte sind Prüfstrahler und Gase vorhanden.

88 Medizinlager und Medizingerätewerkstatt

Das Medizinlager dient als zentrales Verbrauchsmittelager für die Ausrüstung der Rettungswagen der Berufsfeuerwehr und aller Notarztwagen der Stadt München. Es werden neben elektronischen Medizingeräten sämtliche Medikamente, Verbandsmaterial und sonstige Rettungsdienstverbrauchsmaterialien ausgeschrieben, beschafft, sortiert und bedarfsgerecht verteilt.

In der Medizingerätewerkstatt werden defekte Medizingeräte repariert, Wartungen und Überprüfungen durchgeführt, der Bestand der Geräte verwaltet und Reparaturgeräte für externe Firmen versandfertig verpackt. Im zugeordneten Lager werden die Reservegeräte und Ersatzteile für med. Geräte in Regalen und verschließbaren Schränken gelagert.

88 Katastrophenschutz

Von diesem Standort aus ist die einsatztaktische Abdeckung des Stadtzentrums auch für die Einheiten des Katastrophenschutzes ideal. Zu dem ersten Zentrum für Katastrophenschutz in der Heßstraße und damit links der Isar, mit einer guten Abdeckung in die Innenstadt von Nordwesten her, bildet der Standort an der FW 5 mit der Abdeckung aus Südosten das Äquivalent. Die Größe des Grundstücks lässt eine Ansiedlung des zweiten Zentrums für Katastrophenschutz zu, wodurch wie auch an der Heßstraße, eine Zusammenfassung der Komponenten der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr geschaffen wird.

1.1.3 Weitere Bedarfe

88 Tiefgarage

Um das Parken der ca. 100 ehrenamtlich tätigen Mitglieder in den Katastrophenschutzeinheiten zu ermöglichen, muss eine Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden, da im Schadensfall eine Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln weder gesichert ist, noch eine ausreichende Ausrückzeit der Einheiten erreicht werden kann. Dazu kommt eine ohnehin angespannte Parkplatzsituation an den beiden großen Verkehrswegen Aschheimer- und Anzinger Straße. Daher sind auch für die Bewohner der Dienstwohnungen und für die Besucher des Vorbeugenden Brandschutzes, sowie die Angestellten im Tagesdienst Stellplätze nachzuweisen.

88 Tankstelle

Die Versorgung der Einsatzfahrzeuge mit Kraftstoff muss sichergestellt sein. Erfahrungen in anderen Katastrophengebieten (beim Oderhochwasser oder während der Schneekatastrophe) haben gezeigt, dass die Versorgung an privaten Tankstellen wegen eines großen Andrangs privater Pkw schwierig ist. Deshalb soll an diesem großen Standort eine Eigenverbrauchstankstelle für Dieselmotorkraftstoff erstellt werden.

88 Dienstwohnungen

An der FW 5 werden die durch den Auszug aus der alten Feuerwache 4 in der Nordendstraße 27 wegfallenden Dienstwohnungen wieder neu errichtet. In der neuen FW 4 in der Heßstraße 120 war wegen der hohen Verdichtung auf dem Grundstück die Unterbringung der Wohnungen nicht mehr möglich.

1.2 Besondere Aufgabenstellungen

„Tauchtopf“ an der Sentastraße

Mit Beginn der Baumaßnahme Neubau FW 5 im Frühjahr 2014 an der Anzinger Straße muss für die Umsetzung des 1. Bauabschnittes das alte Taucherübungsbecken an der FW 5 abgebrochen werden. Damit benötigt die Branddirektion ab diesem Zeitpunkt eine Alternative für den Übungsbetrieb und für die Abnahme der notwendigen Prüfungen für ihre Taucher. Das Taucherbecken an der Sentastraße muss daher vor Baubeginn an der Anzinger Straße so umgebaut und instand gesetzt werden, dass es den Bedürfnissen der Feuerwehr entspricht.

Spartenverlegungen auf dem Grundstück

Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Spartenleitungen (Elektro, Gas, Wasser, Telekom). Diese müssen teilweise vor Baubeginn bzw. zwischen den beiden Bauabschnitten verlegt werden. Zusätzlich müssen auch Sparten im öffentlichen Straßenraum verlegt werden (s. hierzu Pkt. 3.3).

U-Bahn

In ca. 24 m unter der Geländeoberkante verläuft im südwestlichen Teil des Grundstücks die U-Bahn. Die erforderlichen Maßnahmen und Einschränkungen im Zuge der Neubaueingriff sind in der Planung berücksichtigt.

2. Projektstand

Neubau FW 5

Das Nutzerbedarfsprogramm für den Neubau der FW 5 wurde am 26.01.2010 durch den Stadtrat vorläufig genehmigt und das Baureferat beauftragt, einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Verbunden hiermit war der Vorplanungsauftrag.

Mit Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs im Stadtrat am 04.10.2011 wurde der 1. Preisträger, Büro Ackermann und Partner beauftragt die Vorplanung zu erstellen. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

„Tauchtopf“ an der Sentastraße

Dem Baureferat wurde durch verwaltungsinterne Abstimmung am 09.06.2010 vom Referat für Bildung und Sport (RBS) der Untersuchungsauftrag für die Innenräumliche und technische Sanierung und den Umbau des Bereichs des Tauchtopfs erteilt. Das Ergebnis der Entwurfsplanung liegt nunmehr vor.

3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch für den Neubau FW 5 erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts für den Neubau Feuerwache 5

Wettbewerb (Alternativen)

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs wurden 29 unterschiedliche Realisierungsvarianten hinsichtlich ihrer funktionalen Umsetzbarkeit und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen untersucht. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit des Büros Ackermann und Partner aus München war unter Betrachtung aller Gesichtspunkte die insgesamt beste Variante. Der Stadtrat hat daher mit Beschluss am 04.10.2011 beauftragt, diese der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Grundstück

Das Grundstück für den Neubau der FW 5 an der Anzinger Straße 41 befindet sich bereits in städtischem Eigentum. Derzeit steht hier in einem Teilbereich im Süden des Grundstücks die alte FW 5, einen weiteren Teil nördlich davon nimmt der Sportplatz für die Feuerwehr in Anspruch.

Es wird im Süden und Osten jeweils begrenzt durch Straßen (Anzinger Straße/Aschheimer Straße). Im Westen liegt unmittelbar an das Grundstück angrenzend eine Kindertagesstätte der Kirche, gefolgt von einem Gewerbegebiet, im Norden befindet sich die Kirche St. Plus mit Pfarrhaus und großzügigen Freiflächen. Insbesondere an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich umfangreicher Baumbestand, der soweit als möglich zu erhalten ist.

Im Zuge der Neukonzeption des Planungsgebietes „Rund um den Ostbahnhof“ muss ein Streifen von ca. 33 m im nördlichen Teil des Grundstücks für eine Erschließungsstraße für den sich im Baugebiet ROST befindlichen Bereich abgetreten werden (nähere Erläuterungen hierzu s. Pkt. 3.2).

Für das Grundstück gilt ein einfacher, übergeleiteter Bebauungsplan. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Gebäude

Die neue FW 5 wird als Blockrandbebauung in die vorhandene, überwiegend von großmaßstäblicher Wohnbebauung geprägte, städtebauliche Struktur eingebettet. Die klaren ruhigen Kanten des Stadtgefüges werden aufgenommen und fortgeführt. Am Kreuzungspunkt Anzinger Straße – Aschheimer Straße erfolgt eine Betonung des Straßenraumes mit der 5-geschossigen Wohnbebauung mit vorgelagertem aktivem Lärmschutz. Zur offenen Struktur nach Westen hin werden die Baukörper auf maßvolle 2 Geschosse reduziert. Die individuelle Ausformung der neuen FW 5 erfolgt zum zentralen Innenhof mit eingegrenzten, nach Funktion und Aufenthaltsqualität gestalteten Gebäuden.

Der Gebäudekomplex ist im Norden und Osten U-förmig zu den Straßen hin als 4- bzw. zur Anzinger Straße im Süden als 5-geschossiger Baukörper konzipiert. Gegenüber dem Kindergarten und der Grünfläche stuft sich der Baukörper im Westen auf zwei Geschosse ab.

Die Feuerwache 5 entwickelt sich prägnant entlang der Aschheimer Straße mit freier großzügiger Ausrükmöglichkeit in beide Verkehrsrichtungen. Am südlichen Ende der Wache befindet sich die Hauptzufahrt mit dem zentralen Funkraum und dem Hauptzugang. Von hier aus kann einerseits das Vorfeld der Feuerwache uneingeschränkt überblickt werden und andererseits der gesamte Betriebshof zentral überwacht und koordiniert werden. In den Obergeschossen zur Aschheimer Straße hin sind die Funktionsräume der Feuerwache und darüber die Feuerbeschau angeordnet. Die Ruheräume sind auf

kürzestem Weg zentral über der Fahrzeughalle platziert und über 4 Vertikalerschließungen mit der Halle verbunden. Die kammartige, eingeschossige Struktur ermöglicht die ausschließliche Ausrichtung der Ruheräume zu dem ruhigen Innenhof. Zwischen den Kämmen bilden sich individuell nutzbare Dachgärten, die zur Entspannung und Kommunikation in der Feuerwache beitragen.

Die Bereiche der Sachgebiete für die einsatznahen Dienste (Atemschutz, Medzintechnik, Bau und Betrieb etc.) sind folgerichtig an der Nord-Ostecke des Hofes angeordnet. Hier ist eine ungestörte An- und Ablieferung gewährleistet ohne den optimalen Betriebsablauf der Wache zu beeinträchtigen. Die Entsorgung des An- und Ablieferungsbereichs erfolgt über eine eigene Ausfahrt zur neuen Straße.

Das Zentrum für Katastrophenschutz ist eigenständig im EG und 1.OG entlang der Anzinger Straße untergebracht. Darüber befinden sich in drei Geschossen die nach Süden ausgerichteten Betriebswohnungen. Die Wohnungen werden über ein eigenes Treppenhaus mit Laubengängen erschlossen. Nach Süden hin öffnen sich die Wohnungen zu einer einfachverglasten Loggia. Diese Loggia bewältigt zum einen als aktiver Lärmschutz die äußeren Anforderungen und trägt zusätzlich als vorgesetzter Wintergarten zum solaren Energiebringer in den Winter- und Übergangsmonaten bei. Gegenüber dem Kindergarten ist maßstäblich sensibel die eingeschossige Fahrzeughalle des ZfK angeordnet. An der Schnittstelle zur Feuerwache ist der Übungsturm mit darüberliegendem Hubschrauberlandeplatz funktional zur Druckkammer optimal situiert. Die Erschließung des Landeplatzes erfolgt vertikal über den Übungsturm mit Lastenaufzug und einem freistehenden Treppenturm als zweitem Rettungsweg, sowie horizontal über einen offenen Steg zur Druckkammer.

Hubschrauberlandeplatz

Der auf einer Stahlkonstruktion aufgeständerte Landeplatz befindet sich in ca. 16,0 m Höhe über der Hofebene. Er dient der Aufnahme eines Tauchtrupps von der FW 5 beim Einsatzstichwort „Person im Wasser/ In Isar“. Ebenso können auf diesem Wege Patienten für die Druckkammer angeliefert werden. Die Höhe der Plattform ergibt sich aus den umliegenden Hindernissen, die nicht im Anflugbereich des Hubschraubers liegen dürfen. Eine andere Landemöglichkeit ist auf dem Grundstück nicht umsetzbar.

Durch die Windsoglasten im Bereich der An- und Abflugschneise des Hubschrauberlandeplatzes sind besondere Maßnahmen für die Dachbegrünung erforderlich, deren Mehraufwand in den Projektkosten berücksichtigt ist.

Nahezu auf sämtlichen Gebäudedachflächen ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeflügel wird die Dachbegrünung mit einer Photovoltaikanlage kombiniert.

Freiflächen

Die Freiflächen der neuen FW 5 sind charakterisiert durch einen hohen Anteil befestigter Flächen. Diese sind auf Grund der zu erwartenden Fahrbewegungen für Ausrück- und

Einrückfahrten sowie für Übungszwecke dimensioniert und so angeordnet, dass sowohl die parallel zur Aschheimer Straße angeordneten vorderen Gebäudeteile (Berufsfeuerwehr) als auch die rückwärtigen Gebäudeteile (Katastrophenschutz) optimal erreicht werden.

Der vorhandene Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze kann größtenteils erhalten werden. Lediglich im Bereich der nördlichen Zufahrt zur Lagerhalle müssen einige Bäume gefällt werden. Während der Baumaßnahme sind hierfür jedoch umfangreiche Baumschutzmaßnahmen erforderlich. Zwischen dem Baumbestand an der westlichen Grenze und dem Gebäude entsteht ein schmaler Grünstreifen als Rasenfläche.

Durch den hohen Flächenbedarf für die Fahrzeugbewegungen bleiben zur Grundstücksbegrünung nur wenige neue Restflächen nördlich und südlich der Alarmausfahrt an der Aschheimer Straße. Hier ist nur eine niedrige Vegetation möglich, da in die nördliche Grünfläche Schachtbauwerke integriert werden und die südliche Fläche wegen des Sichtkorridors für den dahinter liegenden Funkraum frei gehalten werden muss.

Im Hof ist eine versiegelte Übungsfläche für das Rettungstraining, ein dreigeschossiger Steigturm für Übungen mit tragbaren Leitern und eine Tankstelle vorgesehen.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich der für die Wohnungen gemäß Bayerischer Bauordnung erforderliche Spielplatz, im nördlichen Teil die Anlieferzone für die Werkstätten.

Da das Grundstück auf Grund der erforderlichen Fahrzeugbewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge und die Anlieferung und Abholung fast komplett versiegelt ist, werden auf der Innenhofseite des Gebäudekomplexes 4 Dachterrassen als Ruhehöfe für die Mannschaften über den Fahrzeughallen geplant. Eine davon ist der Kantine zugeordnet und mit Tischen und Stühlen ausgestattet. Alle 4 Dachterrassen erhalten zum einen um die zentralen Oberlichter herum Pflanzbeete mit intensiver Begrünung aus Blütensträuchern, Stauden, Gräsern und Bodendeckern, zum anderen werden Ruhe- und Erholungszonen in Form von Liege- und Sitzbereichen geschaffen.

Abbruch Bestandsgebäude

Die sich auf dem Grundstück befindenden Gebäudeteile und Anlagen werden abgerissen. Ein Teil davon (z.B. das Taucherübungsbecken) muss bereits vor Beginn des 1. Bauabschnittes beseitigt werden, da der 1. Bauabschnitt sonst nicht umgesetzt werden kann.

Errichtung in Bauabschnitten

Da der Betrieb der Feuerwache nicht für eine bestimmte Zeit eingestellt werden kann, erfolgt die Umsetzung des Neubaus in zwei Bauabschnitten. Dabei muss das alte Gebäude so lange funktionstüchtig bleiben, bis der Umzug der vorhandenen Einheiten in den Neubau weitgehend möglich ist. Auf Grund der Gegebenheiten auf dem Grundstück und der

Erfordernis, dass es während der Bauphase keine Containerwache für die Berufsfeuerwehr geben kann, müssen die verschiedenen Nutzungen in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Wegen der vorhandenen Feuerwache ist vor deren Abriss die Errichtung eines funktionierenden Wachgebäudes in einem 1. Bauabschnitt auf dem nördlichen Teil des Grundstücks geplant (vor allem Fahrzeughallen, Mannschaftsräume). Hierbei kann jedoch noch nicht die komplette Zugwache umgesetzt werden, sondern lediglich die für den Einsatzbetrieb zwingend erforderlichen Bereiche (z.B. Fahrzeughallen für die Einsatzfahrzeuge der Alarmbereitschaft). Nach Umzug und Abbruch des Bestandsgebäudes können die restlichen Funktionen in einem 2. Bauabschnitt (restliche Zugwache, ZFK II, Büros und Wohnungen) umgesetzt werden.

Interimslösungen

Für die Phase des Abrisses und Neubaus der Fahrzeughallen des 2. Bauabschnittes müssen während der Errichtung des 2. Bauabschnittes Interimslösungen für die Unterbringung einiger Einsatzfahrzeuge errichtet werden, die im 1. Bauabschnitt noch nicht untergebracht werden können. Dies ist erforderlich, da wasserführende Fahrzeuge insbesondere im Winter nicht im Freien stehen dürfen. Die provisorische Fahrzeughalle soll im Bereich der zukünftigen neuen Straße U-1654, im nördlichen Teil des Grundstücks aufgestellt werden.

Auch innerhalb des Gebäudes des 1. Bauabschnittes müssen vor allem für die Sanitärbereiche und die Küche Zwischenlösungen eingebaut werden, die nach Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes wieder zurückgebaut werden. Der Küchenbereich, der genau auf der Grenze zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt liegt, wird für die Zeit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes nicht ausgebaut. Stattdessen wird die Kantine so aufgerüstet, dass sie für die Übergangszeit als Kochküche für die Feuerwehr dienen kann. Nach Abschluss der Maßnahme wird die Kantine rückgebaut und die Küche an der dafür vorgesehenen Stelle eingebaut. Die Geräte aus der provisorischen Küche sollen dabei wiederverwendet werden.

3.2 Programmerfüllung und Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm

Das am 26.01.2010 vorläufig genehmigte Nutzerbedarfsprogramm wird auf Grund der Konkretisierung des Nutzerbedarfes nach dem Wettbewerb um folgende wesentlichen Anforderungen geändert:

Wachbetrieb (Mehrungen um ca. 370 m²)

Einsatzdienstnahe Bereiche (Dienst- und Schutzkleidung, Atemschutz- und Medizintechnik etc., Mehrung um ca. 285 m²)

Sonstige Räume (Sozial-, Technik-, Sanitäräume etc., Mehrungen ca. 650 m²)

Die Änderungen des Nutzerbedarfsprogrammes sind in Anlage 9 ausführlich dargestellt.

3.3 Projektrelevante Rahmenbedingungen

Alllasten und Schadstoffe

Das Grundstück ist im Alllastenkataster als Alllastenverdachtsfläche eingetragen. Beprobungen haben ergeben, dass auf Grund von Verfüllungen in einem kleinen Teilbereich des nördlichen Grundstücks eine Verunreinigung vorliegt. Dies bedeutet, dass der Aushub fachgutachterlich begleitet wird und voraussichtlich Teile davon als Sondermüll behandelt und entsorgt werden müssen.

Im Hinblick auf den Abbruch des Bestandsgebäudes wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung vorgenommen. Es wurden schadstoffhaltige Stoffe gefunden, die hinsichtlich Arbeitsschutz und Entsorgung besonderen Auflagen unterliegen. Ein Ansatz für die fachgerechte Entsorgung der Alllasten und Schadstoffe ist in den Projektkosten enthalten.

Spartenverlegungen

Im westlichen Baufeld verlaufen zwei bereits stillgelegte 110kV-Kabeltrassen und ein sich noch in Betrieb befindliches Nachrichtenkabel der SWM. Vor Baubeginn des 1. Bauabschnittes müssen die beiden 110kV-Kabel von den SWM fachgerecht ausgebaut werden. Das Nachrichtenkabel wird durch die SWM vor Baubeginn provisorisch entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einem Schutzrohr verlegt. Vor Fertigstellung der Oberfläche der neuen Straße im nördlichen Teil des Grundstücks wird das Nachrichtenkabel dann durch die SWM zonengerecht verlegt. Laut Konzessionsvereinbarung mit den SWM vom 06.12.2000 sind die Kosten (ca. 100.000 €) für die Verlegung auf dem Grundstück zu 100% von den SWM zu übernehmen. Ebenso müssen die sich derzeit noch auf dem Grundstück befindlichen Hauptgas- und Wasserleitungen in den Straßenraum Anzinger Straße verlegt werden. Auch diese Verlegung wird kostenmäßig zu 100% von den SWM übernommen.

Die Zoneneinteilung in der Aschheimer Straße verändert sich mit dem 2. Bauabschnitt auf Grund der erforderlichen Verlegungen von Geh- und Fahrradweg für den Ausrückbereich der Feuerwehr. Die Verlegung all dieser Sparten muss nach Fertigstellung des 1. und vor Beginn des 2. Bauabschnittes erfolgen. Laut Konzessionsvereinbarung mit den SWM vom 06.12.2000 werden diese Kosten mit der 60/40-Regelung abgerechnet. Diese Kosten sind nicht in den Projektkosten erfasst, da sie Bestandteil des Straßenbauprojektes sind.

Zudem befindet sich auf dem Grundstück der Feuerwehr eine Telefonleitung, über die die benachbarte Kindertagesstätte der katholischen Kirche angeschlossen ist. Diese muss auf Kosten der Kirche ausgebaut werden, da keine Grunddienstbarkeit am städtischen Grundstück bestellt ist und auch keine sonstigen vertraglichen Vereinbarungen bestehen.

ROST - Planungsgebiet Rund um den Ostbahnhof

Im Bereich südöstlich des Ostbahnhofs eröffnet sich auf Grund von Aufgabe oder Verlagerung von Betrieben die Möglichkeit das Gebiet neu zu strukturieren und zu verdichten. Der Stadtrat hat daher am 25.10.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07422) einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet gefasst.

Dabei wurde beschlossen, die Planvariante 3 als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu verwenden. In dieser Variante ist vorgesehen, dass der nördliche Teil des Feuerwehrgrundstücks für eine Erschließungsstraße für das Gebiet Rund um den Ostbahnhof zur Verfügung stehen muss. Dies wurde bereits im Wettbewerbsverfahren für den Neubau der FW 5 mit berücksichtigt. Die Umwidmung des Grundstücksteils für die neue Straße U-1654 erfolgt mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes.

Neue Straße U-1654

Im Bereich der neu zu errichtenden Straße ist im nördlichen Teil des Grundstücks für den 1. Bauabschnitt eine Baustellenzufahrt zu erstellen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen für den Neubau der Straße wird hier nur nachrichtlich verwiesen. Die neu zu errichtende Straße (U-1654) ist **nicht** Bestandteil des Hochbauprojektes, sondern wird als eigenes Projekt durch das Baureferat, HA Tiefbau beschluss- und kostenmäßig behandelt.

Die neue Straße (U-1654) wird mit Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts durch das Baureferat, HA Tiefbau soweit fertiggestellt, dass mit Aufnahme des Betriebs der Feuerwehr keine Beeinträchtigungen der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr entstehen.

Die späteren Ausfahrten der Feuerwehr werden dabei bereits mit Schutzrohren versehen, um bei später notwendigen Spartenverlegungen für das neue Baugebiet ROST den Bereich der Ausfahrten nicht mehr zu behindern. Die Kosten für die Schutzrohre werden von den SWM übernommen.

Umbau des Straßenraums Anzinger Straße/Aschheimer Straße

Im Zuge des Neubaus der FW 5 besteht auch die Notwendigkeit die Aschheimer Straße und Anzinger Straße den neuen Anforderungen durch die Feuerwache anzupassen.

Im Hauptausrückbereich der Feuerwehr in die Aschheimer Straße hinein muss es den Einsatzfahrzeugen möglich sein, in beide Richtungen ausfahren zu können. Daher muss der dort vorhandene Mittelteiler entfernt, sowie der Straßenraum den Bedürfnissen der Feuerwehr angepasst und umgebaut werden.

Um ein ungehindertes Ein- und Ausrücken der Feuerwehr in die Aschheimer Straße zu gewährleisten, ist darüber hinaus ein Neu- und Umbau der Lichtsignalanlagen notwendig. Entlang des Gebäudes müssen zudem die Fuß- und Radwege so angepasst werden, dass Gefährdungen durch die Fahrzeugbewegungen ausgeschlossen sind. Vorhandene Parkbuchten und Grünstreifen mit ca. 40 Bäumen müssen beseitigt werden, um u.a. die Ausfahrt der Fahrzeuge zu ermöglichen.

Die hierfür erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Aschheimer und Anzinger Straße, sowie der Neu- und Umbau der Lichtsignalanlagen werden gemeinsam mit der neuen Straße U-1654 als eigenes Projekt durch das Baureferat, HA Tiefbau behandelt.

Die notwendigen Beschlussvorlagen werden zu gegebener Zeit vom Baureferat, HA Tiefbau dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

3.4 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2009, des EEWärmeG sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

Die geplante energetische Qualität der Gebäudehülle ergibt zusammen mit der Anlagentechnik (Fernwärme) eine Unterschreitung des Anforderungsniveaus der EnEV in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf Q_p des Referenzgebäudes um 47%. Der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der opaken Bauteile unterschreitet den Höchstwert um 57 % und den der transparenten Bauteile um 47 %.

Die Anforderungen der EnEV 2009 in Bezug auf den Primärenergiebedarf und die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten werden eingehalten. Die Anforderungen des EEWärmeG, werden in Bezug auf die Durchführung der Ersatzmaßnahme nach §7 Abs. 3 – Deckung des Wärmebedarfs durch Fernwärme, die mindestens zu 50% mittels Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, erfüllt.

Die U-Werte der wärmeübertragenden Außenflächen entsprechen bis auf die Hallentore den energetischen Baustandards aus dem Energetischen Maßnahmenpaket LHM, das mit dem Stadtratsbeschluss, Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 23.06.2010, beschlossen wurde, um unabhängig von der Energieart der Wärmeversorgung bei Gebäuden eine gleichbleibende Qualität der Gebäudehüllen zu gewährleisten.

Die Anforderungen an den sommerlichen Mindest-Wärmeschutz werden weitgehend für alle untersuchten Räume rechnerisch erfüllt. Weitere Optimierungsmaßnahmen zur Unterschreitung der Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutzes werden in der Entwurfsplanung nachgeführt.

3.5 Einsatz regenerativer Energieträger und CO₂-Einsparung

Das Planungskonzept sieht eine Photovoltaikanlage in Kombination mit extensiver Dachbegrünung vor. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von 642.000,- € (netto) aus. Gemäß baureferatsinterner Qualitätsprüfung ist eine Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage auf Grundlage der aktuellen Vorentwurfsplanung nicht gegeben.

Die Realisierung des Hubschrauberlandeplatzes stellt an die Photovoltaikanlage erhöhte bauliche Anforderungen. So wird der Einsatz von entspiegelten PV-Modulen notwendig und das Auftreten von Sogwirkungen durch die Hubschrauberbewegungen erfordert eine stabilere Unterkonstruktion für die PV-Module. Dadurch ergeben sich gegenüber dem Standard erhöhte Investitionskosten.

Eine Optimierung der Anlage und eine damit verbundene verbesserte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird im Zuge der Entwurfsplanung herbeigeführt. Insbesondere sollen folgende Möglichkeiten untersucht werden:

- BB Verzicht auf die Kombination von extensiver Begrünung und PV-Anlage
- BB Reduzierung der PV-Flächen um die Bereiche, die auf Grund des Hubschrauberlandeplatzes einen erhöhten Standard benötigen

3.6 Ausführung vorgezogener Maßnahmen

Um die derzeit geplanten Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für das Ende 2014 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Tauchtopf

Mit Beginn der Baumaßnahme Neubau FW 5 im Frühjahr 2015 an der Anzinger Straße muss für die Umsetzung des 1. Bauabschnittes das alte Taucherübungsbecken an der FW 5 abgebrochen werden. Damit benötigt die Branddirektion ab diesem Zeitpunkt eine Alternative für den Übungsbetrieb und für die Abnahme der notwendigen Prüfungen für ihre Taucher. Da der Tauchtopf an der Sentastraße daher bereits vor dem eigentlichen Baubeginn für den Neubau der FW 5 fertig gestellt sein muss, soll er als vorgezogene Maßnahme bis spätestens zum Baubeginn ausgeführt werden.

Die Förderunschädlichkeit dieser vorgezogenen Maßnahme ist mit der Förderbehörde abgestimmt.

Baumfällungen

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst ca. 53 Bäume. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von **28 Bäumen** notwendig. Die Fäll- und Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Bau-

grundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03.-01.09.2015) frei gemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt für ca. 12 der Bäume sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2015 ausgeführt werden.

110kV-Kabel der Stadtwerke München GmbH

Die 110kV-Kabel müssen außerhalb der Frostperiode ausgebaut werden. Daher ist auch diese Maßnahme voraussichtlich als vorgezogene Maßnahme bis November 2014 mit einem Vorlauf von ca. 12 Wochen durch die SWM auszuführen. Die Kosten von ca. 100.000 € werden durch die SWM getragen.

Die beiden zuletzt genannten Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können diese vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

Insgesamt machen diese Vorabmaßnahmen ca. 1.745.000 € der Projektkosten aus.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die qualifizierte Kostenschätzung (Neubau FW 5) bzw. auf Grundlage der Entwurfsplanung (Sanierung Tauchtopf) die qualifizierte Kostenberechnung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % (Neubau FW 5) bzw. 10 % (Sanierung Tauchtopf) für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Ermittlung und Erläuterung der Projektkosten

4.1.1 Projektkosten

Kostenschätzung/ Kostenberechnung	82.480.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% für FW 5 bzw. 10 % für Tauchtopf)	14.320.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	96.800.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Neubau Feuerwache 5 (incl. Tauchtopf) Projektkosten in Höhe von 96.800.000 Euro.

4.1.2 Aufgliederung der Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve)

Da der Baukörper für die Gesamtmaßnahme nicht in einzelne Bauteile untergliedert ist (außer Tauchtopf an der Sentastraße) und die Nutzungseinheiten sich untereinander nicht scharf abgrenzen lassen, ist eine einzelne Erfassung der jeweiligen Kosten pro Nutzungseinheit mit einer Unschärfe versehen. Das Baureferat hat dennoch die Gesamtbaukosten für das Bauvorhaben Neubau Feuerwache 5 (incl. Tauchtopf) in Höhe von 82.480.000 € soweit als möglich untergliedert, um einen Überblick über die Kosten der einzelnen Nutzungseinheiten zu ermöglichen und eine Vergleichbarkeit mit anderen Projekten herbeizuführen:

	BGF	Baukosten (gerundet)
Berufsfeuerwehr	17.685 m ²	ca. 56.460.000 Euro
Dienstwohnungen	3.287 m ²	ca. 7.130.000 Euro
Zentrum für Katastrophenschutz	2.545 m ²	ca. 6.460.000 Euro
Tiefgarage	5.570 m ²	ca. 4.010.000 Euro
Druckkammer		ca. 2.500.000 Euro
Hubschrauberlandeplatz		ca. 2.540.000 Euro
Interimslösungen		ca. 1.140.000 Euro
Abbruch Gebäude		ca. 640.000 Euro
Altlastenentsorgung		ca. 30.000 Euro
Baukosten FW 5		ca. 80.900.000 Euro
Baukosten Tauchtopf		ca. 1.580.000 Euro
Gesamtbaukosten		ca. 82.480.000 Euro

Die Projektkosten für die FW 5 in Höhe von 96.800.000 € (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen (Tauchtopf und Baumfällungen) liegen bei ca. 1.745.000 € (inkl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden die vorgezogenen Maßnahmen wieder in den Kostenanschlag für das Gesamtprojekt Neubau FW 5 integriert.

4.2 Kostenvergleiche

Da es für das komplexe Gesamtprojekt Neubau Feuerwache 5 keine exakt vergleichbaren Referenzprojekte gibt, wurden folgende Vergleiche und Überprüfungen vom Kommunalreferat zusammen mit dem Baureferat angestellt:

- 88 Vergleich mit Projekten ähnlicher Größenordnung und ähnlicher Nutzung anderer deutscher Kommunen (Dortmund, Dresden):

Hier zeigte sich, dass der Kostenkennwert für die Anteile der Berufsfeuerwehr und des Katastrophenschutzes der FW 5 im Vergleich zum Neubau der Feuerwache 1 in Dortmund günstiger liegt und zum Brand- und Katastrophenschutzzentrum in Dresden in einer gleichen Größenordnung.

- 88 Vergleich der einzelnen Nutzungseinheiten mit dem BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH):

Der Vergleich ergab für die Kostenkennwerte für Berufsfeuerwehr, Katastrophenschutz und Dienstwohnungen, dass die Kostenangaben des BKI für ähnliche Nutzungen in einem vergleichbaren Rahmen zur FW 5 liegen.

- 88 Überprüfung der qualifizierten Kostenschätzung (vorgezogene Kostenberechnung) durch die Projektsteuerung auf Grundlage eigener Datenbanken:

Der Vergleich der von den Planern in der qualifizierten Kostenschätzung angesetzten Einheitspreise für die einzelnen Baugewerke mit den vom Projektsteuerer ermittelten Werten ergab, dass die Preise mit marktüblichen Preisen vergleichbar sind. Bei der Prüfung der einzelnen von den Planern ermittelten Mengen für die Gewerke ergab sich keine nennenswerte Abweichung zu den vom Projektsteuerer ermittelten Massen, so dass auch diese aus Sicht des Baureferates eine sehr gute Grundlage für die Bewertung der Angemessenheit der qualifizierten Kostenschätzung sind.

- 88 Vergleich mit der vom Stadtrat erteilten Projektgenehmigung Neubau Feuerwache 4, Heßstr. 120 vom 04.10.2011:

Des Weiteren erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Kosten an Hand des Vergleichs der Werte der FW 5 mit denen des bereits vom Stadtrat mit Projektgenehmigung verabschiedeten Projekts FW 4. Dieses Projekt stellt insofern eine besonders gute Grundlage für eine Kostenüberprüfung dar, da in diesem Projekt bereits mögliche Einsparoptionen umgesetzt und in der Projektgenehmigung dargestellt wurden und es sich zumindest bei den Nutzungen um ein ähnlich geartetes Projekt handelt.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Nutzungseinheiten bei der FW 5 im Unterschied zur Feuerwache 4 nicht exakt voneinander trennen lassen, so dass die Werte und damit auch die Vergleichbarkeit mit einer Unschärfe versehen sind.

Im Einzelnen stellt sich der Vergleich zur FW 4 an Hand der wesentlichen Baukostenanteile (Kgr. 300 = Baukonstruktion, Kgr. 400 = tech. Anlagen) wie folgt dar:

	Feuerwache 4			Feuerwache 5		
	BGF	Kosten Kgr. 300 +400	€/BGF	BGF	Kosten Kgr. 300 + 400	€/BGF
Berufsfeuerwehr + Kats	8.573 m ²	19.196 Mio €	2.239 €/m²	20.230 m ²	44.402 Mio €	2.195 €/m²

Damit wird deutlich, dass die mehr als doppelt so hohen Bauwerkskosten der FW 5 gegenüber der FW 4 für die Berufsfeuerwehr und den Katastrophenschutz im Wesentlichen nicht höheren Baukosten geschuldet sind, sondern dem ca. 2,5 fachen Bauvolumen.

Dieses große Volumen ergibt sich daraus, dass an der FW 5 Verwaltungsbereiche der Branddirektion wie z.B. der vorbeugende Brandschutz zentralisiert werden und flächenmäßig der Berufsfeuerwehr zugeordnet sind.

- 88 Vergleich der Tiefgarage für die FW 5 mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Strukturelles Umsetzungskonzept für die Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ vom 14.10.2009:

Im Beschluss „Strukturelles Umsetzungskonzept für die Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ vom 14.10.2009 wurde die obere Finanzierungsgrenze für vollfinanzierte städtische Anwohnergaragenprojekte auf 36.000 €/Stellplatz festgelegt. Diese Summe umfasst die Gesamtgestehungskosten (Kgr. 100-700) je Stellplatz. Der Wert €/m² BGF für die Tiefgarage der FW 5 liegt im Vergleich hierzu bei einem Wert von 25.560 €/Stellplatz.

- 88 Vergleich der Kostenkennwerte für die Dienstwohnungen mit den Ansätzen der GWG für Wohnungen:

Die GWG arbeitet bei kleineren Anlagen mit ca. 25 Wohneinheiten mit einem Basiswert (ohne Berücksichtigung von Besonderheiten wie z.B. Lärmschutz) von ca. 1.800 €/m² Wohnfläche (bezogen auf Kgr. 300 + 400). Die Tiefgarage und projektspezifische Erschwernisse sind dabei nicht berücksichtigt. Dieser Wert wurde für einen Vergleich mit den Dienstwohnungen der FW 5 herangezogen.

Dienstwohnungen	GWG		Feuerwache 5		
	Basiswert GWG für Anlagen < 25 Wohneinheiten	1.800 €/m ²	3.013 m ² (Fläche nach WoFLV)	5.642 Mio €	1.872 €/m ²

Der etwas höhere Wert für die **Dienstwohnungen** ist darin begründet, dass diese Wohnungen nicht in einem reinen Wohnungsbau untergebracht sind, sondern integriert in einen Verwaltungsbau. Dieser bedingt andere, für einen Wohnungsbau eher ungünstige Spannweiten des Tragwerks, einen höheren Installationsaufwand, sowie eine andersartige Fassadenkonstruktion und -gestaltung. Zudem beinhaltet der Wert für die FW 5 einen erhöhten Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen an der Anzinger und Aschheimer Straße.

4.3 Förderung

Das Gebäude ist grundsätzlich zuwendungsfähig. In der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie FwZR des Freistaates Bayern vom 01.05.2010 sind die erreichbaren Zuwendungen geregelt. Diese bemessen sich pauschal nach der Anzahl der in der Fahrzeughalle vorhandenen, nötigen Stellplätze. Die Pauschalen je Stellplatz beginnen bei je 46.500,- € für den ersten bis zu je 80.000,- € ab dem zehnten Stellplatz. Diese Anzahl wird in dem vorliegenden Projekt erreicht. Für Feuerwachen von Berufsfeuerwehren wird zusätzlich eine Pauschale in Höhe von 15.000,- € je Stellplatz für Sozialräume gewährt. Für die Atemschutzwerkstatt ist eine Pauschale in Höhe von 20.000,- € in Aussicht.

Eine endgültige, verbindliche Aussage zur endgültigen Höhe der Zuwendung kann noch nicht gemacht werden, da die Zahl der zuwendungsfähigen Stellplätze mit der Regierung von Oberbayern noch endgültig abzustimmen ist. Auf Basis der vorgenannten Pauschalen ergäbe sich eine Förderung i.H.v. ca. 1.500.000 €.

5. Immobilienwirtschaftliche Stellungnahme

Der Anteil der Feuerwache an der Bruttogeschoßfläche des Neubaus beträgt 17.685 m² (Gesamt-BGF: 29.087 m²). Bisher ist keine Tiefgarage vorhanden; die neue Tiefgarage umfasst eine BGF von 5.570 m².

Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden folgende stadteigene Grundstücke frei, die dann einer Verwertung oder anderweitigen Nutzung zugeführt werden können.

88 Feuerwache 4 alt (Schwabing, Nordendstr. 27)

Grundstück FlSt.Nr. 4557 Gemarkung München, Sektion 3 zu 1.386 m²

Mit dem Neubau der Feuerwache 4 (Heißstraße 120) soll im Frühjahr 2013 begonnen werden (Inbetriebnahme voraussichtlich 2018). Ab dann dienen die Räume der alten Wache interimswise als Ausweichquartier für Zentraldienste der Branddirektion, deren Räume saniert werden. Die vorläufige Erhaltung des Bestands gilt auch für die Dienstwohnungen am alten Standort, die dort bis zur Fertigstellung neuer Dienstwohnungen im Neubau der Feuerwache 5 (Inbetriebnahme der FW 5 voraussichtlich 2020) erhalten bleiben. Das neue Grundstück der Feuerwache 4 ist zu klein, um die Dienstwohnungen dorthin zu verlagern.

Die Dienstwohnungen im Neubau der FW 5 werden eine BGF von 3.287 m² umfassen.

BB Zeppelinhalle (Hofmannstr. 42)

Die Zeppelinhalle befindet sich auf dem planungsbetroffenen Grundstück FlSt.Nr. 296 Gemarkung Thalkirchen (Gmunder Str. 32/Hofmannstr. 38/40/42) zu 29.512 m², auf welchem sich überwiegend ein Straßenreinigungsstützpunkt des Baureferats befindet. Für die Nutzung der Zeppelinhalle existiert eine zeitlich befristete Baugenehmigung, die zwischenzeitlich abgelaufen ist und nicht noch einmal verlängert werden kann.

In der räumlich auf zwei verschiedene Nutzer aufgeteilten Zeppelinhalle befinden sich überwiegend Fahrzeuge und Notfallmaterialien des Katastrophenschutzes (BGF geschätzt ca. 3.500 m²). Diese werden zum einen Teil in den Neubau der Feuerwache 4, zum anderen Teil in den Neubau der Feuerwache 5 verlegt.

Nach der Freimachung des Geländes Hofmann-/Gmunder Straße kann dieses seiner künftigen Nutzung (= u.a. Schule) zugeführt werden. Die Räumung der Zeppelinhalle durch den Katastrophenschutz ist mit der Fertigstellung der FW 5 voraussichtlich im Jahr 2020 zu erwarten.

Die Räume des Katastrophenschutzes im Neubau der FW 5 werden eine BGF von 2.545 m² umfassen.

Durch die Errichtung des Neubaus der Feuerwache 5 auf dem Bestandsgrundstück entfallen Grunderwerbskosten für ein andernorts situiertes Grundstück für die Wache.

Infolge der Errichtung der künftigen Straße U-1654 über den Nordteil des Grundstücks (derzeit als Sportplatz genutzt) reduziert sich die Grundstücksfläche der Wache von 15.514 m² um ca. 2.760 m² auf ca. 12.750 m². Die Wache hat dann künftig keine Freifläche mehr für den Dienstsport; dessen Mitnutzung als Hubschrauberlandeplatz entfällt somit.

6. Personelle Unterstützung der Branddirektion und im Kommunalreferat

Die Erfahrungen bei der Bearbeitung des Projektes Neubau FW 4 haben gezeigt, dass in der Branddirektion ein erheblicher zeitlicher Aufwand für die notwendigen Zuarbeiten seitens des Nutzers entsteht. Trotz der Übernahme der Bauherrenfunktion durch das Kommunalreferat müssen die nutzerrelevanten Anforderungen weiterhin von der Branddirektion dargestellt werden. So bleibt die Formulierung des Bedarfs (Raumprogramm, Qualitätsvorgaben) als Grundlage für die Planungen und Auslegungen, die laufende Beantwortung von feuerwehrtechnischen Fragen oder von Fragen zu betrieblichen Abläufen, die Teilnahme an Besprechungen, sowie die Mitwirkung an ständig herbeizuführenden Pro-

Jektentscheidungen im Zuständigkeitsbereich der Branddirektion. Dies kann nicht mehr aus dem normalen Dienst geleistet werden, da dort weiterhin die täglich anfallenden Arbeiten erledigt werden müssen.

Das Gleiche gilt auch für das Kommunalreferat: Das Kommunalreferat als Objektverantwortlicher prüft die angemeldeten Grundstücks- und Raumbedarfe auf Ihre Wirtschaftlichkeit und trägt hierfür die Verantwortung.

Bezüglich der Personalverstärkung erfolgt eine gesonderte Befassung der für die betroffenen Referate zuständigen Ausschüsse.

7. Finanzierung

7.1 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2012-2016

Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2012-2016 ist die Maßnahme in der IL 1 bei UA 0640, Maßnahmenummer 1007, Rangfolgennummer 103 bisher lediglich mit Planungskosten enthalten. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2012-2016 ist wie im Antrag dargestellt zu ändern.

Die Erstelnrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 2.872.000 Euro.

Die erforderlichen Planungskosten und die anteiligen Projektkosten der vorgezogenen Maßnahmen (Tauchtopf und Baumfällungen) werden bei der Finanzposition 0640.940.1007.7 bereitgestellt.

Die für 2013 zusätzlich benötigten Planungsmittel i. H. v. 2.120.000 Euro werden zum Nachtragshaushaltsplan 2013 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird im Rahmen der nächsten MIP-Fortschreibung geändert.

7.2 Finanzierungsmoratorium

Die Beschlussvorlage soll nicht dem Finanzierungsmoratorium unterliegen, weil es sich um eine für die Aufrechterhaltung der Sicherheit der Bevölkerung notwendige Maßnahme handelt.

7.3 Auswirkungen der Gesamtkosten auf die Produktkosten

7.3.1 Auswirkungen auf die Produktkosten des Kommunalreferats

Das Produkt des Kommunalreferats „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ verteuert sich durch die Baumaßnahme wie folgt.

	dauerhaft	einmalig
Personalkosten		
• Jahresmittelbetrag* (Ø lfd. Personalkosten)	37.500,- €/Jahr (befristet auf 5 Jahre)	0
• Rückstellungen** (Betrag oder %-Aufschlag)		0
Sachkosten*		
a, Heizkosten	a, ca. 297.000,- €/Jahr	d, 1.185,- €
b, sonstige Betriebskosten	b, ca. 900.000,- €/Jahr	
c, kleiner und großer Bauunterhalt	c, 1.+2. Jahr ca. 247.500,- €/Jahr	
d, Ersausstattungskosten zur Ein- richtung der Arbeitsplätze	3.-5. Jahr ca. 745.000,- €/Jahr	
e, lfd. Arbeitsplatzkosten einschl. IT	ab 6. Jahr ca. 990.000,- €/Jahr e, 2.445,- €/Jahr	
Transferkosten* (sofern betroffen)		
Abschreibungen	1.375.000,- €/Jahr	0
= Summe Kosten	2,8 – 3,6 Mio./€/Jahr	1.185,- €
Erlöse*/**		
a, Dienstwohnungsvergütungen	a, ca. 150.000,- €/Jahr	c, ca. 1.500.000,- €
b, Heizkostenabrechnungen Dienstwohnungen	b, ca. 53.000,- €/Jahr	
c, Fördermittel (Stellplätze, Atem- schutzwerkstatt)		
Saldo Kosten und Erlöse	Kosten ca. 3,35 Mio. €/J. ab 2018	Einmaliger Erlös ca. 1,5 Mio. €

* sofort zahlungswirksam

** voraussichtlich später zahlungswirksam

Bei den vorgenannten dauerhaften Kosten handelt es sich um prognostizierte Schätzwerte. Die tatsächlichen Kosten können davon abweichen.

Kosten für interne Leistungsverrechnungen, Umlagen und kalk. Zinsen werden bei der Erhöhung des Produktkostenbudgets nicht berücksichtigt.

Den Ausgaben stehen Einsparungen für den Wegfall des Bestandsgebäudes gegenüber.

Die bestehenden Gebäude der FW 5 stammen aus dem Jahr 1951 und sind deshalb zwischenzeitlich abgeschrieben.

Da im Neubau der Feuerwache 5 mehrere anderweitig untergebrachte Standorte zusammengefasst werden sollen (siehe Vortrag Ziff. 5) entfallen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Gebäuden der Branddirektion für diesen Bereich künftig sowohl die Heiz- und Betriebskosten als auch die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung. Eine detailliertere Auflistung der Kosten ist nicht möglich.

Für den Betrieb fallen beim Kommunalreferat keine zusätzlichen Personalkosten an, da die technische Hausverwaltung wie bereits für den Bestandsbau vom Nutzer (= Branddirektion) wahrgenommen wird.

7.3.2 Auswirkungen auf die Produktkosten des Kreisverwaltungsreferats

Die Produktkosten des Kommunalreferats wirken sich aufgrund der kalkulatorischen Zinsen auch auf die Produktkosten des Kreisverwaltungsreferats aus.

In dem Zeitraum bis zur Fertigstellung der FW 5 werden die kalkulatorischen Zinsen entsprechend dem Baufortschritt sukzessive ansteigen und in den Jahren nach der Fertigstellung auf Basis des bilanzierten Anlagevermögens zusätzliche (zahlungsunwirksame) Produktkosten in Höhe von jährlich rd. 4,1 Mio. € verursachen; hinzu kommen ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung jährliche Abschreibungen in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Die Kosten entfallen nach derzeitigen Schätzungen zu rd. 60 % auf das Produkt Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung, zu rd. 35 % auf das Produkt Notfallrettung und zu rd. 5 % auf das Produkt Katastrophenvorsorge, Zivilschutz.

Hinsichtlich eventuell zusätzlicher zahlungswirksamer Folgekosten kann derzeit keine konkrete Aussage getroffen werden.

Kosten für interne Leistungsverrechnungen, Umlagen und kalk. Zinsen werden bei der Erhöhung des Produktkostenbudgets nicht berücksichtigt.

8. Beteiligung anderer Dienststellen

Das Kreisverwaltungsreferat, die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben die Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten und erheben keine Einwände.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

10. Unterrichtung des Korreferenten und des Verwaltungsbeirates des Kreisverwaltungsreferats

Dem Korreferenten des Kreisverwaltungsreferates, Herrn Stadtrat Robert Brannekämper und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag des Kommunalreferenten

Der Kreisverwaltungsausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für die Feuerwache 5, Neubau wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Dem Planungskonzept für die Feuerwache 5, Neubau (inkl. Abbruch Bestandsgebäude, Interimslösungen und Tauchtopf) mit Projektkosten in Höhe von 96.800.000 € wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, die abschließende Entscheidung der Vollversammlung nach Vorberatung im Kommunalausschuss herbeizuführen.
4. Das Baureferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2012-2016 durch die Vollversammlung des Stadtrates – und vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung der Vollversammlung nach Vorberatung im Kommunalausschuss beauftragt, für die Feuerwache 5, Neubau die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen (Tauchtopf und Baumfällungen) mit anteiligen Projektkosten von ca. 1.745.000 € wird unter der Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
7. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2012–2016 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

FW 5, Anzinger Str. 41, Neubau, Unterabschnitt: 0640, Maßnahmennummer: 1007, Rangfolgennummer: 103, Invest. Liste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2011	Programmjahr 2012 bis 2016					nachrichtlich	
			Summe 2012-2016	2012	2013	2014	2015	2016	2017
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	3.200	1.789	1.411	911	500				
Summe	3.200	1.789	1.411	911	500				
Z (361)	0	0	0	0	0				
St. A.	3.200	1.789	1.411	911	500				

MIP neu:

FW 5, Anzinger Str. 41, Neubau, Unterabschnitt: 0640, Maßnahmenummer: 1007, Rangfolgenummer: 103, Invest. Liste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2011	Programmjahr 2012 bis 2016						nachrichtlich	
			Summe 2012-2016	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Finanz. 2018 ff
E (935)	2.872	0	24	0	0	24	0	0	1.054	1.794
B (940)	79.610	1.789	36.037	911	2.100	4.011	12.815	16.200	14.601	27.183
Summe	82.482	1.789	36.061	911	2.100	4.035	12.815	16.200	15.655	28.977
Z (361)										
St. A.	82.482	1.789	36.061	911	2.100	4.035	12.815	16.200	15.655	28.977

In diesen Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 % für die FW 5 bzw. 10 % für den Tauchtopf, das entspricht 14.320.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt. (Darstellung der Kosten in Abschnitt I / Punkt 4, Kosten - der Beschlussvorlage)

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Finanz. 2019 ff
B (940)		0	0	0	0	0	0	14.320

Abkürzungen:

E (935) = *Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2.DIN 276/01)*

B (940) = *Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/01)*

Z (361) = *Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)*

St. A. = *Städtischer Anteil*

8. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht dem Finanzierungsmoratorium, weil es sich um eine für die Aufrechterhaltung der Sicherheit der Bevölkerung notwendige Maßnahme handelt.
9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Kommunalausschuss.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Kommunalreferent

Hep Monatzeder
3. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-FS

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
das Baureferat
das KVR - Branddirektion
das Referat für Gesundheit und Umwelt
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Kommunalreferat - GL 2

z.K.

Am _____