

**Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Freimann
Neubau eines Gerätehauses
Heinrich-Groh-Str. 6 und 8
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Projektkosten Neubau Gerätehaus	5.920.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	237.000 Euro
Projektkosten Sanierung Wohngebäude	680.000 Euro
Projektkosten Ausweichquartier	550.000 Euro

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Auslagerung in ein Ausweichquartier während der Baumaßnahme**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015-2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04013

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 19.04.2016
(VB)**

Öffentliche Sitzung

Stichwort	Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Freimann Neubau eines Gerätehauses
Anlass	Darstellung des Bedarfes und des Planungskonzeptes für den Neubau des Gerätehauses Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Freimann
Inhalt	1. Anlass und Aufgabenstellung 2. Projektstand 3. Planung 4. Kosten 5. Finanzierung
Entscheidungs- vorschlag	Der Bedarf, das Konzept und die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen werden genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
Gesucht werden kann auch nach:	Zielplanung Feuerwachen 2020, Freiwillige Feuerwehr, Sanierung der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr München, Heinrich- Groh-Str. 6 und 8

I. Vortrag des Referenten	
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Projektstand	3
3. Planung	3
3.1 Erläuterung des Planungskonzeptes	3
3.2 Programmerfüllung	4
3.3 Energetischer Standard	5
3.4 Einsatz regenerativer Energieträger	5
3.5 Ausweichquartier während der Baumaßnahme	5
3.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	6
3.7 Immobilienwirtschaftliche Stellungnahme	6
4. Kosten	7
4.1 Ermittlung der Projektkosten	7
4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	8
5. Finanzierung	9
5.1 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes	9
5.2 Planungs- und Umzugskosten	10
5.3 Förderung	10
6. Beteiligung anderer Dienststellen	10
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	13
8. Unterrichtung des Korreferenten und des Verwaltungsbeirats des Kreisverwaltungs Ausschusses	13
9. Beschlussvollzugskontrolle	13
II. Antrag des Referenten	13
III. Beschluss	15

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

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Freimann
Neubau eines Gerätehauses
Heinrich-Groh-Str. 6 und 8
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Projektkosten Neubau Gerätehaus	5.920.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	237.000 Euro
Projektkosten Sanierung Wohngebäude	680.000 Euro
Projektkosten Ausweichquartier	550.000 Euro

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Auslagerung in ein Ausweichquartier während der Baumaßnahme**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015-2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04013

3 Anlagen

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Raumprogramm Freiwillige Feuerwehr, Abteilung Freimann

Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 19.04.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Aufgrund der Regelungen von mfm (Münchner Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates trägt das Kommunalreferat zunächst im Kreisverwaltungsausschuss vorberatend das Ergebnis der Vorplanung vor, die abschließende Entscheidung erfolgt anschließend im Kommunalausschuss als Senat, bzw. bezüglich Mittelbereitstellung und Mehrjahresinvestitionsprogramm in der Vollversammlung.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrats vom 11.12.2001 zur Errichtung zweier Zentren für den Katastrophenschutz und vom 14.03.2007 zur Neukonzeption der Wachen der Berufsfeuerwehr wurde das Maßnahmenpaket mit der Bedarfserstellung für Neubauten von vier Feuerwachen der Berufsfeuerwehr gestartet.

Mit Beschluss vom 22.07.2009 wurde das Maßnahmenpaket um die Untersuchung der Bestandsgebäude erweitert sowie die Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr München in den Maßnahmenumfang aufgenommen. Für die Gerätehäuser wurde beschlossen:

„Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) wird beauftragt, zusammen mit dem Baureferat ein zweistufiges Konzept zu erstellen, um den Sanierungsbedarf der Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr München zu untersuchen.“

In einem ersten Schritt wurden die voraussichtlichen Planungskosten ermittelt sowie eine grobe Kostenschätzung aller notwendigen Maßnahmen erstellt. Ziel war es, eine langfristige Planung und Koordinierung der dann notwendigen Maßnahmen zu ermöglichen.

Zunächst wurde auf der Grundlage dieses Auftrages der Sanierungsbedarf für alle Gerätehäuser über vertiefte Voruntersuchungen seitens des Baureferats ermittelt. Ergänzend hierzu hat die Branddirektion funktional notwendige Veränderungen für die Freiwillige Feuerwehr München erarbeitet, welche hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit an jedem einzelnen Standort wiederum seitens des Baureferats überprüft wurden. Nach Abschluss dieses ersten Schrittes wurde in einem zweiten Schritt ein Konzept ausgearbeitet, das die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen unter Berücksichtigung von Prioritäten sowie einer möglichen zeitlichen Abfolge unter Investitionsgesichtspunkten aufzeigt.

Nachdem zum 01.01.2012 für die städtischen Immobilien das Münchner Facility Management (mfm) eingeführt wurde, wurde zunächst im Kreisverwaltungsausschuss am 22.01.2013 und dann im Kommunalausschuss am 21.02.2013 das Ergebnis der Untersuchung vorgetragen. Der dargestellten Vorgehensweise und der Umsetzung des Maßnahmenpaketes 1 mit einem Umfang von 6 Gerätehäusern wurde zugestimmt. Ebenso wurden die Nutzerbedarfsprogramme der Neubaumaßnahmen für die Abteilungen Freimann und Großhadern genehmigt und das Kommunalreferat mit der Grundstückssuche für diese Standorte beauftragt.

2. Projektstand

In Freimann ergab die durchgeführte Grundstückssuche für den Neubau des Gerätehauses kein Ergebnis. Durch Auszug der Mieterin wurde 2013 das neben dem Gerätehaus (Heinrich-Groh-Str. 8) gelegene stadteigene Anwesen Heinrich-Groh-Str. 6 frei. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück mit Wohnhaus aus dem Jahr 1850, welches noch 2013 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Eine erste Prüfung ergab, dass das um dieses Grundstück erweiterte Gesamtareal für den Bedarf der Freiwilligen Feuerwehr ausreichend ist. Andere, besser oder gleich geeignete und verfügbare Grundstücke stehen im näheren Umgriff nicht zur Verfügung. Somit kann am bisherigen Standort auf dem erweiterten Areal Heinrich-Groh-Str. 6 + 8 der Neubau des Gerätehauses geplant werden. Die auftragsgemäße Grundstückssuche durch das Kommunalreferat war somit erfolgt und abgeschlossen und das Baureferat wurde im III.Quartal 2013 mit der Planung für einen Neubau an diesem Standort beauftragt.

Durch die Beplanung des bebauten Standortes in der Heinrich-Groh-Str. 6 und 8 musste ein Ausweichquartier für die Freiwillige Feuerwehr Freimann während der Bauzeit gefunden werden. Dazu wurden ab Anfang 2014 mehrere städtische Grundstücke und auch Flächen in der Bayernkaserne geprüft, die aber aufgrund planungsrechtlicher Zwänge, bzw. wegen des Bedarfes der Flüchtlingsunterbringung letztendlich nicht als Ausweichstandort genutzt werden konnten. Anfang 2015 wurde durch das Kommunalreferat das stadteigene Grundstück Freisinger Landstraße – Ligusterstraße (Flurstück Nr. 88/99 Gemarkung Freimann) zur Erstellung eines Ausweichquartiers gesichert.

3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

In der Konzeptphase wurden die grundsätzlich möglichen Anordnungen eines Gerätehausneubaus untersucht. Unter Berücksichtigung der nicht für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen (Bestandsgebäude denkmalgeschütztes Wohnhaus Heinrich-Groh-Str. 6 mit Umgriff, nicht bebaubare Grünflächen und schützenswerter Baumbestand) steht eine für die Feuerwehr nutzbare Grundstücksfläche von ca. 1.455 m² zur Verfügung und somit etwa 450 m² Fläche weniger, als nach Musterraumprogramm empfohlen. Wegen des zu erhaltenden, denkmalgeschützten Wohngebäudes und der notwendigen Fahrzeughallenzufahrten kann das Gerätehaus nur an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die bestehende, zu kleine und stark sanierungsbedürftige Fahrzeughalle ist abzubauen. Ein Erhalt des vorhandenen, ebenfalls stark sanierungsbedürftigen Betriebsgebäudes ist nicht möglich, da so weder Lösungen für die Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze gefunden werden können, noch eine befriedigende funktionale Anbindung an das Gerätehaus erfolgen kann. Für die Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Freimann sind derzeit 46 Mitglieder aktiv tätig. Auch für Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr gilt die Einhaltung der 10-minütigen Hilfsfrist. Das Erreichen des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr und das Ausrücken muss binnen

Minuten erfolgen. Eine Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad scheidet daher aus. Für die erforderliche Anfahrt mit den PKWs sind auf dem eigenen Grundstück Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, da eine Parkplatzsuche im öffentlichen Bereich aufgrund der o.g. Hilfsfrist nicht erfolgen kann. Auch wenn derzeit evtl. vereinzelte freie Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden sind, ist aufgrund der baulichen Nachverdichtung in diesem Stadtteil und der Nähe der U-Bahn-Haltestelle Freimann eine Parkplatzsuche in Konkurrenz mit Anwohnern und U-Bahn-Pendlern für die Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr nicht zielführend. Eine ebenerdige Anordnung der PKW Stellplätze wurde untersucht. Aufgrund des Flächenbedarfs für das Wohnhaus und die auf dem eigenen Grundstück liegende Zufahrt für den im rückwärtigen (nördlichen) Bereich des Grundstücks angeordneten Baukörper für das eigentliche Gerätehaus, war diese ebenerdige Anordnung nicht möglich. Von der Grundstücksfläche geht wegen des Wohnhauses und der Zufahrt ein ca. 12 m tiefer und ca. 28 m langer Streifen entlang der Heinrich-Groh-Straße für die Bebauung verloren. Außerdem musste die ebenerdige Situierung der Parkplätze wegen des aus Sicherheitsgründen zu vermeidenden Begegnungsverkehres mit dem Alarmausfahrtweg der Feuerwehr ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Integration aller Funktionen in den Baukörper eines Gerätehausneubaues mit Tiefgarage wird eine sehr kompakte Lösung erreicht. Der Anteil der Tiefgarage an den Baukosten beträgt 370.000,- €.

Im Erdgeschoss des Gerätehauses sind die notwendigen 4 Stellplätze der Einsatzfahrzeuge, nach Herren und Damen getrennte Umkleiden, Werkstatt und Lagerräume untergebracht. Im 1.Obergeschoss befinden sich Büroräume und Technikräume, im zurückgesetzten Dachgeschoss der Schulungsraum und die Sozialbereiche. Für die Jugendarbeit ist ein eigener Raum vorgesehen. Das Gebäude wird barrierefrei errichtet. Im Untergeschoss sind neben der Tiefgarage noch weitere Lager- und Technikräume vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt weitgehend störungsfrei zur Alarmausfahrt über eine an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnete Rampe. Vor dem Gerätehaus ist ein Übungshof angeordnet, über den auch die Zufahrt zum Gerätehaus erfolgt.

Die im Raumprogramm geforderte Hausmeisterwohnung wird in dem denkmalgeschützten Wohnhaus Heinrich-Groh-Str. 6 untergebracht. Im Erdgeschoss des Gebäudes kann ein Raum noch als Lager für die Freiwillige Feuerwehr bzw. für die Gebäudebewirtschaftung genutzt werden.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens müssen an der nördlichen Grundstücksgrenze voraussichtlich elf unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume gefällt werden. Der genaue Umfang der Fällungen und die entsprechenden Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

3.2 Programmerfüllung

Das mit Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 22.01.2013 genehmigte Nutzerbedarfsprogramm fordert für das Gerätehaus insgesamt 798 m² Nutzfläche, für die Hausmeisterwohnung 101 m², die Unterbringung von 12 PKW- und Fahrradstellplätzen sowie die Flächen für einen Übungshof und entsprechende Zufahrten. Die geforderten Flächen und funktionalen Beziehungen werden durch die erarbeitete Planung mit geringfügigen Abweichungen nachgewiesen. Die sich teilweise ergebenden Einschränkungen,

z.B. in der Größe der zur Verfügung stehenden Werkstatt- oder Lagerfläche sind akzeptabel. Im Zuge der Planungen wurde Bedarf für zusätzliche Funktionsflächen durch die Branddirektion erkannt und eingearbeitet. Dazu zählen eine Fläche für den Einsatzbekleidungspool und einen Übergaberaum für Materiallieferungen (je 6 m²), sowie ein Getränkelager (4m²). Diese Flächen konnten aus überschießenden Flächenvorgaben in den Sanitärbereichen generiert werden, die sämtlich kleiner ausfallen können, als ursprünglich angenommen. Die genauen Werte sind der Anlage 3 zu entnehmen. Optimierungen in den Grundrissen werden in der Entwurfsplanung noch vorgenommen.

3.3 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016, des EEWärmeG sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

3.4 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Für das Bauvorhaben ist auf dem Dach des Gerätehauses eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von ca. 20.500 Euro aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind in den nächsten 20 Jahren Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt 28.000 Euro zu erwarten. Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Weitere Kenndaten sind in dem Projektdatenblatt dargestellt.

Da an diesem Standort keine Fernwärme verfügbar ist, müssen zur Erfüllung der Vorgaben des EEWärmeG regenerative Energieträger für die Raumheizung und Brauchwassererwärmung herangezogen werden. Neben dem Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (Pellets, Hackschnitzel) kommen hierfür thermische Solaranlagen und Wärmepumpensysteme in Frage. Für das Bauvorhaben Freimann wird ein Luftwärmepumpensystem zum Einsatz kommen.

3.5 Ausweichquartier während der Baumaßnahme

Vor Beginn der Bauausführung des Gerätehauses muss der Dienstbetrieb in ein Ausweichquartier ausgelagert werden. Die Suche nach einem Ausweichgrundstück im Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr Freimann gestaltete sich ähnlich schwierig und langwierig wie die ursprüngliche Suche nach einem Grundstück für den Neubau. Die Stadt besitzt im Stadtteil zwar mehrere Grundstücke, diese sind aber entweder planungsrechtlich für andere Zwecke vorgesehen oder stehen unter Landschaftsschutz. Privatgrundstücke, die für die Unterbringung eines Gerätehauses geeignet erscheinen und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die vorgesehene Nutzung erfüllen, sind nicht vorhanden. Bei der ebenfalls geprüften Unterbringung in bestehenden Fahrzeughallen der Bayernkaserne war festzustellen, dass, ausgelöst durch die drängenden Probleme der Unterbringung von Flüchtlingen, keine sichere Verfügbarkeit und kein sicherer Nutzungszeitraum zu erschließen war. Wegen der Randlage zum Einsatzgebiet der Freiwilligen

Feuerwehr wären auch Einschränkungen im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit einer Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr sowie der erzielbaren Ausrückezeiten im Alarmfall zu bedenken gewesen.

Anfang 2015 konnte das stadteigene Grundstück F1St. Nr. 88/99, Gemarkung Freimann, Ecke Freisinger Landstraße – Ligusterstraße vom Kommunalreferat verbindlich als Ausweichfläche für den notwendigen Zeitraum gesichert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Systemhalle für die Unterbringung von 2 Fahrzeugen und die Aufstellung von Containern, entsprechend des für ein Provisorium reduzierten Dienstbetriebes. Dies umfasst zum einen die Schaffung von einem Büroraum, einem Schulungs- und Aufenthaltsraum und den notwendigen Umkleidebereichen, als auch den Einbau der notwendigen Informationstechnik-Ausstattung. Die nicht unterzubringenden Fahrzeuge werden voraussichtlich auf einer der Berufsfeuerwachen oder bei einer anderen Abteilung der Freiwilligen Feuerwehr abgestellt.

Eine vollständige Stilllegung der Abteilung und die Übernahme der Aufgaben durch andere Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr oder Feuerwachen der Berufsfeuerwehr wurde geprüft, aber verworfen. Die Aufrechterhaltung des heute hohen ehrenamtlichen Personalstandes ohne eigenen Zuständigkeitsbereich wäre während einer mehrjährigen Bauzeit nicht zu erwarten. Eine Stilllegung birgt die Gefahr eines wesentlichen Personal- und damit Qualitätsverlustes für den Abwehrenden Brandschutz im Stadtrandgebiet. Die hohen durchschnittlichen Einsatzzahlen der vergangenen Jahre zeigen die Bedeutung und Notwendigkeit einer Feuerwehreinheit in diesem Gebiet.

3.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um ein weiteres Provisorium zu vermeiden, wird die Sanierung des Wohnhauses vorgezogen. Damit wird die Verlagerung der Dienstwohnung vor Beginn des Abbruchs der bestehenden Gebäude in das zukünftige und endgültige Gebäude ermöglicht.

Die für die Errichtung der Neubaues unter 3.1 beschriebenen, notwendigen Baumfällungen sind in Abhängigkeit von den Schutzzeiten bereits vor der Bauausführung als vorgezogene Maßnahme durchzuführen.

3.7 Immobilienwirtschaftliche Stellungnahme

Das Raumprogramm ist zwischen den beteiligten Dienststellen Baureferat, Branddirektion und Kommunalreferat in Anlehnung an das Musterraumprogramm für die Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Alternativstandorte innerhalb des Einsatzgebietes der Freiwilligen Feuerwehr Freimann sind nicht vorhanden. Eine Sanierung der vorhandenen Funktionsräume des Gerätehauses ist – wie bereits im Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 22.01.2013 festgestellt – nicht möglich. Auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.033 m², von der für die Feuerwehreinrichtungen nur ca. 1.455 m² bebaubar sind (vgl. Vortrag Ziffer 3.1), lässt sich das Raumprogramm unter der Maßgabe, dass die PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, realisieren. Das Grundstück wird damit optimal ausgenutzt.

Da das Wohnhaus Heinrich-Groh-Str. 6 bereits zu Beginn der Vorplanungsphase unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal) gestellt wurde, wurde es sinnvollerweise als Hausmeisterwohnung in das Konzept für das neue Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr mit einbezogen. Ein Teilbereich des Erdgeschosses kann für den Bedarf der Freiwilligen Feuerwehr genutzt werden. Für die Wohnnutzung wird der Wohn-/ Essbereich im Erdgeschoss, die Schlafräume werden im Obergeschoss untergebracht. Der Dachraum ist wegen der Denkmalschutzauflagen nicht für einen Ausbau geeignet und bleibt daher unverändert.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung Gerätehaus	5.030.000 Euro
Risikoreserve (rd.17,5 % der Kostenschätzung)	890.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen (Sanierung Wohngebäude und Baumfällungen)	580.000 Euro
Risikoreserve (rd.17,5 % der Kostenschätzung)	100.000 Euro
Ausweichquartier	470.000 Euro
Risikoreserve (rd.17,5 % der Kostenschätzung)	80.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten	7.150.000 Euro

Danach ergeben sich Projektkosten von 7.150.000 Euro und Baukosten (ohne Risikoreserve) von 6.080.000 Euro. Die Projektkosten in Höhe von 7.150.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Eine Darstellung nach Bauteilen und Kostengruppen ist in den Projektdatenblättern (siehe Anlage 2 - Blatt 5.0 mit Blatt 5.3) enthalten.

Der Aufwand für das Ausweichquartier am Interimsstandort ist durch die Maßnahme bedingt und somit den Projektkosten zuzuordnen. Die Kosten für das Ausweichquartier sind bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 2 Jahren in Höhe von ca. 470.000 Euro

für die Anmietung der Container, der Systemhalle und Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks ermittelt worden. Für die jetzt vorgesehene Grundstücksfläche fallen keine Mietkosten an.

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

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf den Neubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Freimann anwenden, da es sich keinen Richtwerten zuordnen lässt und daher nicht bewertet werden kann.

Um ein Bild von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhalten, wurde diese mit ähnlichen Projekten verglichen.

Gerätehaus

Herangezogen werden kann der im Rahmen der Gesamtmaßnahme Feuerwache 4 erichtete Neubau der Freiwilligen Feuerwehr München Mitte, der in der Nutzung ähnlich ist. Der Vergleichswert der Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technik, bezogen auf die Bruttogeschossfläche für den Neubau des Gerätehauses wird geringfügig überschritten, was durch die besonderen Tragwerksanforderungen des Gerätehauses (funktional bedingter Tragwerkswechsel von Tiefgarage zu Erdgeschoss und Dachgeschoss bei der Freiwilligen Feuerwehr Freimann – einfache, erdgeschossige Fahrzeughalle bei der Freiwilligen Feuerwehr Mitte) und die aufwändigeren technischen Anlagen gegenüber dem Vergleichsobjekt begründet ist.

Für eine ergänzende Plausibilitätsüberprüfung wurden Feuerwehrrhäuser des BKI 2014, im Besonderen der Neubau eines Gerätehauses für eine Freiwillige Feuerwehr in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Landkreis Gütersloh betrachtet. Der Vergleichswert der Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technik, bezogen auf die Bruttogrundfläche für den Neubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Freimann, liegt gegenüber diesem vergleichbaren Objekt um ca. 15 % darunter.

Wohngebäude

Für die Sanierung denkmalgeschützter/historischer Wohngebäude gibt es kaum Beispiele von städtischen Liegenschaften aus jüngerer Zeit. Herangezogen werden kann die bedingt vergleichbare Maßnahme Sanierung des Wohnhauses Unterer Anger 7 (im Rahmen der Gesamtmaßnahme Sanierung Feuerwache 1), die in der Nutzung ähnlich ist, sich jedoch im Sanierungs- und Umbauaufwand unterscheidet. Der Vergleichswert der Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technik, bezogen auf die Bruttogrundfläche für die Sanierung des denkmalgeschützten Wohngebäudes, liegt gegenüber diesem Objekt um ca. 20 % darunter. Die Maßnahme liegt jedoch im Rahmen von Generalinstandsetzungen mit anfallenden Grundrissänderungen der LHM.

5. Finanzierung

5.1 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 ist - wie aufgezeigt - zu ändern:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: FFW Freimann, Heinrich-Groh-Str. 8, Neubau, Maßnahmenummer: 0640.1013, Rangfolgenummer: 106, Invest. Liste 2

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015- 2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Fi- nanz. 2021 ff
E (935)	237	0	237	0	0	0	237	0	0	0
B (940)	5.373	80	4750	0	650	1100	2100	900	543	0
Summe	5.610	80	4987	0	650	1100	2337	900	543	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	5.610	80	4987	0	650	1100	2337	900	543	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: FFW Freimann, Heinrich-Groh-Str. 8, Neubau, Maßnahmenummer: 0640.1013, Rangfolgenummer: 106, Invest. Liste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015- 2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Fi- nanz. 2021 ff
E (935)	237	0	237	0	0	0	237	0	0	0
B (940)	5843	80	5191	21	100	1670	2500	900	572	0
Summe	6080	80	5428	21	100	1670	2737	900	572	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6080	80	5428	21	100	1670	2737	900	572	0

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.070.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (940)						1070		

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)

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

St. A. = Städtischer Anteil

5.2 Planungs- und Umzugskosten

Die bisher angefallenen Planungskosten wurden aus der Pauschale „Untersuchungsauftrag Großinstandsetzung FW 1, 2, 6, 9“ (Finanzposition 0640.940.1009.3) bezahlt.

Die Mittel für die weitere Planung stehen auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 „Vorlaufende Planungskosten“ zur Verfügung.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich auf 237.000 Euro.

Umzugskosten, die im Rahmen der Projektabwicklung vom Baureferat gezahlt werden, werden auf der Finanzposition 0640.603.2000.5 (AD 6010) verrechnet.

5.3 Förderung

Das Gebäude ist grundsätzlich zuwendungsfähig. In der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie FwZR des Freistaates Bayern vom 13.03.2015 sind die erreichbaren Zuwendungen geregelt. Diese bemessen sich pauschal nach der Anzahl der in der Fahrzeughalle vorhandenen, nötigen Stellplätze für Einsatzfahrzeuge. Die Pauschalen je Stellplatz betragen je 55.000 Euro für den ersten und zweiten, sowie 68.000 Euro für den dritten und vierten Stellplatz. Eine Aussage zur endgültigen Höhe der Zuwendungen kann noch nicht gemacht werden, da die Zahl der zuwendungsfähigen Stellplätze mit der Regierung von Oberbayern noch endgültig abzustimmen ist. Dies wird in der Genehmigungsplanung in Angriff genommen.

6. Beteiligung anderer Dienststellen

Die Vorlage ist mit dem Kreisverwaltungsreferat, der Stadtkämmerei, dem Baureferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Das Kreisverwaltungsreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben keine Einwände zur Beschlussvorlage.

Die Stadtkämmerei teilt folgendes mit:

„Die Stadtkämmerei hat von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen und stimmt ihr unter dem Vorbehalt der Einarbeitung der folgenden Anmerkungen in die Beschlussvorlage zu:

Mit Beschluss vom 22.01.2013 „Zielplanung Feuerwachen 2020 – Sanierung der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren München (FFM)“ wurde dem im Maßnahmenpaket 1 aufgestellten Musterraumprogramm sowie dem Nutzerbedarfsprogramm für die Freiwillige Feuerwehr München (FFM) Freimann zugestimmt und es wurde festgelegt, dass das Ergebnis der Vorplanung einzeln für jedes Projekt bei Genehmigung des Projektauftrags dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Gemäß der Beschlussvorlage soll der bisherige Standort der Freiwilligen Feuerwehr München Freimann, Heinrich-Groh-Straße 8 beibehalten werden. Durch Hinzunahme des stadteigenen Anwesens Heinrich-Groh-Straße 6 kann, nach Prüfung durch das Kommunalreferat, der Neubau des Gerätehauses auf den Grundstücken umgesetzt werden. Die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude wie die Fahrzeughalle und das Betriebsgebäude wurden untersucht, als nicht sanierungswürdig eingestuft und sollen abgerissen werden. Lediglich das denkmalgeschützte Wohnhaus auf dem Grundstück Heinrich-Groh-Straße 6 soll saniert werden.

Im Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.02.2013 wurde im Nutzerbedarfsprogramm der FFM Freimann ausdrücklich auf die problematische Lage des Standorts hingewiesen: „Besonders problematisch stellt sich die Lage des Standortes dar. Die Heinrich-Groh-Straße wird im Zuge einer Neugestaltung als Wohnstraße mit Tempo-30-Zone ausgewiesen, mit begleitendem Grün und Parkbuchten. Die neu gestaltete Straße ist für einen akzeptablen Ausrückverkehr zu schmal angelegt.“

Aus Sicht der Stadtkämmerei ist die Standortlage der Freiwilligen Feuerwehr Freimann an der Heinrich-Groh-Straße nicht optimal. Ein akzeptables Ausrücken von Großfahrzeugen erscheint nicht gegeben zu sein. Durch die Weiternutzung des bisherigen Grundstücks der FFM Freimann und die Hinzunahme des Nachbargrundstücks mit denkmalgeschützten Wohnbebauung werden erhebliche Mehraufwendungen insbesondere für die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses, Abbrucharbeiten sowie Interimsmaßnahmen notwendig.

Hinsichtlich der vorgezogenen Maßnahmen fehlen im Referentenvortrag unter Ziffer 5 Ausführungen über den genauen Mittelbedarf in 2016. Hierzu bitte unter Ziffer 5 des Referentenvortrags und in einer Ziffer im Referentenantrag noch den genauen Mittelbedarf in 2016 darstellen und eine Anmeldung zum Nachtrag 2016 hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Auszahlungsmittel bei der Finanzposition 0640.940.1013.5 aufnehmen.

Weiterhin bitten wir im Betreff der Beschlussvorlage die Ziffer 1 ersatzlos streichen.

Unter dem Vorbehalt, dass die o.g. Änderungen und Ergänzungen vollständig eingearbeitet werden und der Stadtkämmerei eine Neufassung der Beschlussvorlage zugeleitet wird, ist die Stadtkämmerei damit einverstanden, dass die Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Die Stadtkämmerei weist weiter ausdrücklich darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planungsschritte auf die strikte Einhaltung der Kosten zu achten und soweit möglich Einsparpotenzial aufzuzeigen ist. Diesbezüglich verweist die Stadtkämmerei auf die Sitzung des Interfraktionellen Arbeitskreises vom 17.12.2015 und das Schreiben vom 19.01.2016. In diesen wurden verschiedene Einsparvorschläge, zeitliche Streckungen oder sonstige Fragestellungen erarbeitet. Im interfraktionellen Arbeitskreis bestand Einigkeit, falls keine Einsparvorschläge unterbreitet werden, eine pauschale Kostenminderung von 5 – 10 % vorzugeben.“

Das Kommunalreferat hat diese Einwände geprüft und teilt hierzu Folgendes mit:

Mit Grundsatzbeschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses am 22.01.2013 und anschließend im Kommunalausschuss am 21.02.2013, welchem die Stadtkämmerei zugestimmt hat, wurde unter Ziffer 5.2 des Antrags des Referenten das Kommunalreferat beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Grundstück für den im Maßnahmenpaket 1 benannten Neubau des Gerätehauses der Abteilung Freimann zu suchen und zu reservieren. Im Wirkungskreis der Freiwilligen Feuerwehr München Freimann steht kein geeignetes Grundstück zur Verfügung, sodass gemäß den Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Beschlusses der bisherige Standort mit einem Neubau des Gerätehauses weiter genutzt werden muss. Erforderlich für die Neubebauung des Anwesens Heinrich-Groh-Straße 6 ist ein Ausweichquartier in möglichst unmittelbarer Umgebung. Als einziges Grundstück steht hierfür das stadteigene Grundstück Freisinger Landstraße – Ligusterstraße zur Verfügung. Diese Fläche ist für eine Wohnbebauung für das Kommunale Wohnbauprogramm vorgesehen und kann bis 2018 zur Verfügung gestellt werden.

Ausführungen zu einem Mittelbedarf in 2016 sind nicht erforderlich, da miteiner Baugenehmigung im November 2016 gerechnet wird und daher Baukosten erst ab dem Jahr 2017 anfallen werden.

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung hat sich aufgrund der geänderten Grundstückssituation gegenüber dem Grundsatzbeschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses am 22.01.2013 und anschließend im Kommunalausschuss am 21.02.2013 geändert und ist unseres Erachtens vom Stadtrat zu genehmigen.

Das Kommunalreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Baureferat und dem Kreisverwaltungsreferat-Branddirektion im Zuge der Entwurfsplanung Einsparpotenziale erarbeiten und mit der Stadtkämmerei abstimmen.

Das Baureferat teilt folgendes mit:

„Wegen der Verschiebung des Beschlussterrines verändern sich dementsprechend die Projekttermine. Aufgrund dieser Verschiebung ist die Finanzierung über die MIP-Fortschreibung Ende 2016 zeitlich ausreichend, eine Vorlage in der Vollversammlung ist nicht notwendig.“

Wir bitten den Beschluss dahingehend abzuändern.

Ansonsten besteht mit der Beschlussvorlage Einverständnis.“

Das Kommunalreferat hat diese Einwände geprüft und teilt hierzu Folgendes mit:

Da die Maßnahme im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019 in Investitionsliste 2 eingestellt ist und die Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms bekannt ist, wird diese Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms aufgrund einer transparenten Darstellung mit dieser Beschlussvorlage beantragt und in der Vollversammlung eingebracht.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

8. Unterrichtung des Korreferenten und der Verwaltungsbeirätin

Dem Korreferenten des Kreisverwaltungsreferates, Herrn Stadtrat Dr. Alexander Dietrich, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. 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 Referenten

Der Kreisverwaltungsausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Der angepasste Bedarf gemäß Raumprogramm wird genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 7.150.000 € für den Neubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Freimann mit Sanierung des Wohnhauses Heinrich-Groh-Str. 6 als Hausmeisterwohnung für diese Abteilung wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
5. Der Errichtung des Ausweichquartiers wird zugestimmt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Auslagerung des Gerätehauses während der Bauphase eine Teilfläche des stadteigenen Grundstücks F1St. Nr. 88/99, Gemarkung Freimann, Ecke Freisinger Landstraße – Ligusterstraße zur Verfügung zu stellen.

7. Das Kommunalreferat wird beauftragt die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: FFW Freimann, Heinrich-Groh-Str. 8, Neubau, Maßnahmenummer: 0640.1013, Rangfolgenummer: 106, Invest. Liste 2

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	237	0	237	0	0	0	237	0	0	0
B (940)	5.373	80	4750	0	650	1100	2100	900	543	0
Summe	5.610	80	4987	0	650	1100	2337	900	543	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	5.610	80	4987	0	650	1100	2337	900	543	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: FFW Freimann, Heinrich-Groh-Str. 8, Neubau, Maßnahmenummer: 0640.1013, Rangfolgenummer: 106, Invest. Liste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	237	0	237	0	0	0	237	0	0	0
B (940)	5843	80	5191	21	100	1670	2500	900	572	0
Summe	6080	80	5428	21	100	1670	2737	900	572	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6080	80	5428	21	100	1670	2737	900	572	0

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.070.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (940)						1070		

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)

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

St. A. = Städtischer Anteil

9. Die Vorlage 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

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

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 RZ, RG 2, RG 4
das Baureferat H, HZ, H 22, H 6, H 7, H 9
das Baureferat – T, G
das Baureferat - MSE
das KVR-Branddirektion
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
den Bezirksausschuss 12, Schwabing-Freimann
das Kommunalreferat – IS-KD-GV-WO
das Kommunalreferat – IM -GW
das Kommunalreferat IM-TK
z.K.

Am _____