

Datum: 25.10.2016

Telefon:

Telefax:

Kreisverwaltungsreferat

Hauptabteilung IV

Branddirektion

Leitung

Grundsatzfragen

Steuerungsunterstützung

Personal- u.

Organisationsentwicklung

KVR-IV-BD GS4

Sanierung und Umbau Feuerwache 9

Heidestraße 3, Flurstück 2024/0

im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Nutzerbedarfsprogramm

Inhaltsverzeichnis

1. Bedarfsbegründung.....	1
1.1 Ist-Stand.....	2
1.1.1 Technische Bestandsaufnahme.....	3
1.1.2 Funktionale Bestandsaufnahme.....	5
1.1.3 Überprüfung durch externes Beratungsunternehmen.....	7
1.2 Soll-Konzept.....	9
1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten.....	9
2. Bedarfsdarstellung.....	9
2.1 Bautechnischer Bedarf.....	9
2.2 Nutzungsbedingter Bedarf.....	10
3. Zeitliche Dringlichkeit.....	12

1. Bedarfsbegründung

Die Feuerwache 9 wurde in den Jahren 1973 bis 1975 an der Heidestraße 3 erbaut. Die Wache stellt den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung im Münchner Stadtteil Perlach sicher. Außerdem werden durch eine Reihe von Sonderfahrzeugen von hier aus bei Großschadenslagen und im Katastrophenfall das gesamte Stadtgebiet und, soweit erforderlich, die benachbarten Landkreise mit abgedeckt.

Der Standort der Wache im Stadtgebiet ist daher richtig. Die verkehrliche Anbindung ist gut. Der langfristige Verbleib des Standorts ist - aufbauend auf der Grundlage einer Untersuchung der Gebietsabdeckungen seitens der Branddirektion - gesichert.

An der Feuerwache 9 befinden sich neben einem Standort der Berufsfeuerwehr München die zentrale KFZ- und Geräte-Werkstatt der Branddirektion, die zentrale Bekleidungskammer, eine Reihe kleinerer Werkstätten sowie die Büros des Sachgebietes Service und Logistik.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.07.2009 wurden bereits erste Erkenntnisse über funktionale und bautechnische Mängel dargestellt.

Die mit Beschluss beauftragte Vorgehensweise zunächst vertiefte Voruntersuchungen, die nicht dem Umfang eines Vorplanungsauftrages entsprechen, durchzuführen, ist seit Oktober 2010 abgeschlossen. Entsprechend wurde im Januar 2013 der Vorplanungsauftrag im Stadtrat erteilt und diese zum Mitte 2015 abgeschlossen.

1.1 Ist-Stand

In der Feuerwache 9 befindet sich neben dem Wach- und Einsatzbetrieb der Feuerwehr eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen, die sich teilweise über mehrere Gebäudeteile am Standort erstrecken.

Die angemieteten Dienstwohnungen für die Bediensteten der Branddirektion in der Liegenschaft Heidestraße 9 waren nicht Bestandteil der Untersuchungen.

Gebäude- und Nutzungsbeschreibung

Wachgebäude (Bauteil A)

Das Wachgebäude beherbergt neben der eigentlichen Wache auch Bereiche der Service- und Logistikeinheit (Büronutzung), sowie Werkstätten des Sachgebietes Bekleidung und Schutzausrüstung, die als Kleiderkammer für die Instandhaltung der Schutzkleidung der Berufs- und Freiwilligen Feuerwehren München zuständig ist. Der klare Grundriss beinhaltet im Erdgeschoss neben der Nachrichtenstelle und der Fahrzeughalle für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ein Foyer mit Ausstellungsfläche, in den Obergeschossen Aufenthalts- und Ruheräumen für die Mannschaft, Turnhalle, Büro- und Aufenthaltsräume, sowie diverse Nebenflächen.

Das Gebäude wurde als Stahlbetonskelett-Konstruktion, verkleidet mit Porenbetonplatten errichtet. Das Dach ist ein begrüntes Flachdach, auf dem eine Photovoltaikanlage errichtet werden könnte.

Die gebäudetechnische Erschließung für die rückwärtigen Gebäude B, C und D erfolgt über das Untergeschoss des Wachgebäudes, weshalb bei dessen Sanierung auch immer die Bedarfe der anderen Gebäude zu berücksichtigen sind.

Werkstatt-Trakt (Bauteil B)

Das Bauteil B beinhaltet bisher Werkstätten (Schlosserei, Dreherei, Schmiede, Schreinerei, Polsterei, Elektrowerkstatt) mit den dazugehörigen Nebenräumen, Lagerflächen und Büroräume für die Verwaltungseinheit und Meisterbüros der Werkstatt. Ebenso wie das Wachgebäude wurde es als Stahlbetonskelett-Konstruktion, verkleidet mit Fassadenplatten aus Porenbetonplatten errichtet. Durch die Eingeschossigkeit ist die Konstruktion insgesamt sehr einfach. Die Pfosten-Riegel-Fassade besteht aus Aluminiumrahmen mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und ungedämmten Paneelen im Brüstungsbereich. Die Unterverteilung der Gebäudeheizung ist noch aus der Bauzeit.

KFZ-Werkstatt (Bauteil C)

Das Bauteil C ist geprägt von der großen Werkstatthalle mit 10 Reparaturstandplätzen für Lkw und Transporter, die über eine mittige Verkehrsfläche angefahren werden. Weitere Standplätze zur Durchführung von Wartungen/ Ölwechsel, Bremsprüfstand, Waschhalle und Lackierkabine sind entlang der Südostfassade über jeweils eigene Tore von außen erreichbar. Die gesamte Halle ist vollflächig unterkellert.

Die Werkstatthalle ist gebaut als eine Stahlbetonskelettkonstruktion mit Wand- und Dachelementen aus Porenbeton. Beide Bauteile sind ungedämmt. Es sind zahlreiche Faltschiebetore aus Stahl mit Einscheibensicherheitsglas eingebaut. Das Dach der Werkstatthalle ist ein Sheddach. Es weist eine tragende Stahlbetonkonstruktion auf, auf

der Porenbetonplatten verlegt sind. Die transparenten Anteile des Daches bestehen aus Doppelstegplatten. Die Beheizung der Halle erfolgt mit Luftherzern. Die Heizung wird sekundärseitig versorgt vom Hauptgebäude (Bauteil A).

Fahrzeughalle/ Rolltorhalle (Bauteil D)

Das Bauteil D fungiert als Großfahrzeuggaragenhalle, in dem sich 10 Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge befinden. Ein Teil dieser Halle ist beheizt, da dort betriebsbereite Ersatzfahrzeuge für einen kurzfristigen Tausch ausgefallener Fahrzeuge untergebracht sind. Die Außenwände bestehen analog dem gesamten Gebäudekomplex aus einer Stahlbetonskelettkonstruktion, verkleidet mit Porenbetonplatten. Die Rolltore sind aus Aluminium. Das Dach besteht aus Porenbetonplatten auf Stahlbetonträgern, darauf befindet sich die Dacheindeckung nebst Unterkonstruktion. Es ist dort wie auch an den Außenwänden keine Dämmung vorhanden.

Außenanlagen

Diese sind geprägt von den erforderlichen Bewegungs- und Abstellflächen für die Lkw. Neben den einsatzbereiten Ersatzfahrzeugen werden bei Ausmusterung oder Neuankunft und bei nachgeordneten Fahrzeugen Stellflächen im Freien verwendet. Daneben befinden sich die Übungshof der Wache, Anlieferbereiche für Kurier- und Paketdienste (in Ausnahmefällen auch für Sattelzüge) und Flächen zur Entsorgung in den Freiflächen.

1.1.1 Technische Bestandsaufnahme

Am Wachgebäude (Bauteil A) wurden im Jahr 2000 die Flachdächer erneuert. 2006 wurde die Turnhalle nebst Fassadensanierung Ost/ West saniert. Im Werkstatt-Trakt (Bauteil B) wurden die Sheddach-Oberlichter der KFZ- Werkstatthalle 2000 ausgewechselt. Seit 1973 wurden ansonsten außer notwendigen Reparaturen keine größeren Maßnahmen im Unterhalt oder investiven Bereich vorgenommen. Für den Gesamtkomplex besteht daher mittlerweile ein Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Brandschutz, Schall - und Wärmeschutz, sowie bei der technischen Gebäudeausrüstung.

Im Folgenden hierzu einige Erläuterungen, die grundsätzlich für alle Bauteile gelten:

Brandschutz

Im Bereich des Brandschutzes sind umfangreiche Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Zum Beispiel sind die baulichen Rettungswege entsprechend zu ertüchtigen bzw. zu ergänzen, Türen zu erneuern und Brandlasten in den Fluren zu reduzieren. Durch Sofortmaßnahmen 2011 konnten die am dringendsten zu behebbenden Mängel zunächst provisorisch beseitigt werden.

Energiewirtschaftliche Betrachtung

Die Porenbetonfassade aus den 70er- Jahren ist ungedämmt, dadurch entstehen hohe Wärmeverluste und hohe Energiekosten. Eine Betonsanierung der Fassade ist teilweise ergänzend erforderlich. Die vorhandenen Fahrzeughallenfallschiebetore, bestehend aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Einscheibensicherheitsglas, sollten ausgetauscht werden. Die vorhandenen Fenster und Türen der Gebäude (Aluminiumrahmen mit 2 -

Scheibenisolierverglasung) weisen starke Undichtigkeiten auf, insbesondere an den Wetterseiten kommt es zum Eindringen von Regenwasser. Das an der Hauptzufahrt auskragende und an dieser Stelle ungedämmte Wachgebäude, das an der unterseitigen Decke an die Außenluft angrenzt, weist sehr hohe Wärmeverluste aus. Die Kellerdecken sind im wesentlichen ungedämmt, was besonders unterhalb von Aufenthaltsräumen zu hohen Wärmeverlusten führt.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Heizungsverteilungen in allen Gebäuden sind seit fast 40 Jahren in Betrieb. Die Sanitärinstallationen sind ebenfalls veraltet und erneuerungsbedürftig. Die Untersuchungen haben auch erhebliche hydraulische Mängel aufgezeigt. Die Beheizung des Gebäudes erfordert dadurch einen hohen Energiebedarf. Im sanitären Bereich sind derzeit aufwendige betriebliche Maßnahmen zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene erforderlich, da viele Stagnationsleitungen vorhanden sind. Die Lüftungsanlagen sind größtenteils noch die Originallüftungsanlagen aus dem Jahr 1974. Das Ergebnis der brandschutztechnischen Untersuchungen des Gebäudes erfordert einen Eingriff um die Leitungs- und Lüftungsanlagenrichtlinien einhalten zu können.

Elektro

Viele Teile der elektrischen Anlagen sind seit fast 40 Jahren in Betrieb. Somit haben diese Anlagen die durchschnittliche Lebensdauer bereits überschritten. Die Niederspannungshauptverteilung (NSHV) und Unterverteilungen sind veraltet und nicht mehr erweiterbar. Sie entsprechen, wegen fehlendem Berührungsschutz, nicht dem Stand der Technik nach DIN/VDE 0100 und BGV A3.

Das Notstromaggregat ist fast 40 Jahre alt, die Steuerung störanfällig. Die Leistung des Aggregates ist für den heutigen Bedarf nicht mehr ausreichend. Die Verlegesysteme sind, bedingt durch viele nachträgliche Kabel-/ Leitungsverlegungen unübersichtlich. Die Starkstromkabel und Leitungen für die Informationstechnik im UG sind, wegen Überfüllung der Leitungswege im gesamten Verlauf der Trassen nicht getrennt verlegt. Sie befinden sich in den notwendigen Fluren ohne jeglichen Brandschutz. Die Kabel- und Fernmeldeleitungen sind in oberen Stockwerken in PVC- haltigen Rohren und Leitungsführungskanälen verlegt. Sie sind brandschutztechnisch von den notwendigen Fluren nicht getrennt.

Nachinstallationen sind nur nach grundlegender Erneuerung der Verlegesysteme mit Ausbildung von neuen Trassen möglich. Die sicherheitstechnischen Anlagen (wie z.B. ELA, BMA) sind auf einen neuen Stand zu bringen.

Aufzüge

Die sicherheitstechnischen Begehungen durch den TÜV ergaben, dass auf Grund der hohen Anzahl von Abweichungen alle sicherheitstechnischen Bauteile inkl. der Steuerung der Aufzüge zu erneuern sind.

Sicherheitstechnische Mängel

Im Zuge einer Begehung mit der Fachstelle für Arbeitssicherheit wurden Mängelpunkte festgestellt, die im Zuge der Sanierung beseitigt werden müssen.

1.1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Auf Grund des Alters der Feuerwache 9 (Bj. 1973) entsprechen zahlreiche Funktionsbereiche nicht mehr den Anforderungen einer modernen Feuerwache und sind daher den heutigen Anforderungen anzupassen.

Folgende Einheiten der Branddirektion sind derzeit am Standort untergebracht:

	NF
Wachbetrieb	2900 m ²
Rückwärtige Dienste	
• Kleiderkammer mit Verwaltung	620 m ²
• Service und Logistik	175 m ²
KFZ- und Geräte-Werkstatt	
• Werkstattbereich (mit 13 Lkw- Standplätzen und 2 Waschplätzen)	2.650 m ²
• Lager und Magazine	2.400 m ²
• Lackiererei	350 m ²
• Nebenwerkstätten	650 m ²
• Verwaltung mit Archiven	360 m ²
• Sozialräume	350 m ²
Fahrzeughalle für Reservefahrzeuge, teilw. als offene Hallen	630 m ²
	11.085 m²

Im folgenden werden die Defizite im funktionalen Bereich exemplarisch aufgelistet:

Wachbetrieb

Die Sozialbereiche der Wachabteilung sind gut organisiert. Die Wege zu den Rettungsfahrzeugen sind akzeptabel. Ruheräume mit einer Belegung von 2 Personen entsprechen dem heutigen Standard. Zudem wurde in den Sanitärräumen bereits auf die Geschlechtertrennung geachtet.

Aufgrund des Auszugs der Abteilung Vorbeugender Brandschutz und der Kleiderkammer mit Neubau der Feuerwache 5 ergibt sich die Möglichkeit, die räumlichen Verhältnisse für die zentralen Einheiten der Wache zu überplanen und neu zu strukturieren.

Funktional ist es erforderlich, dass zum einen die Wachabteilung in Zukunft über alle erforderlichen Räume verfügt und zum anderen die Feuerwache 9 heutigen Erfordernissen an einen modernen, effektiven und vor allem lebensrettenden Dienst der Feuerwehr angepasst wird.

Fahrzeughalle

Wegen der Überbelegung der Fahrzeughalle (zusätzliche Sonderfahrzeuge wie Hubrettungsbühne, usw.), fehlender Schwarz / Weiß - Trennung und der erforderlichen

Erneuerung der Fahrzeughallentore, ist die Fahrzeughalle funktional neu zu organisieren.

Ruhebereiche der Wache

Die Ruhebereiche der Mannschaft sind prinzipiell gut organisiert, sämtliche Oberflächen sind jedoch in keinem guten Zustand und müssen erneuert bzw. überarbeitet werden.

Sanitärräume der Wache

Für die Wachmannschaft stehen nur Sammelwaschräume zur Verfügung.

Diese sind zudem nur auf einer Etage im 2.OG Nord und Süd untergebracht und sehr weit entfernt von den eigentlichen Ruheräumen.

Wasch- und Sanitärräume für Frauen sind erst im Laufe der Zeit hinzugekommen und entsprechend provisorisch eingebaut worden.

Kantinen- / Essbereich und Aufenthalt für die Wache

Die Küche ist in der derzeitigen Form zu klein und ungeeignet.

Die Trennung von Aufenthaltsbereichen für Mannschaften - und Führungsdienstgraden entspricht nicht mehr der heutigen Auffassung der Berufsfeuerwehr.

Sportbereiche

Die Sporträume im Dachgeschoss sowie die Turnhalle sind in einem schlechten Gesamtzustand (Böden, Wände, Decken).

Belichtung und Belüftung des Sportraums im DG sind unzureichend. Auch Fluchtwege sind nur eingeschränkt vorhanden. Die Ausstattung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Nachrichtenstelle

Einrichtung und Ausstattung entsprechen nicht mehr den aktuell notwendigen Gegebenheiten (stark veraltete IuK- und IT-Technik). Die Lagerung der Einsatzpläne und -unterlagen ist auf den begrenzten Flächen nur noch bedingt möglich.

Büros des Wachbetriebes

Die Raumstrukturen spiegeln nicht das veränderte Aufgabenspektrum wieder.

Die Räume sind zu klein, die Lage ist im Gesamtkomplex ungünstig für den Einsatzbetrieb der Feuerwehr.

Bekleidung und Wäsche

Die Räume sind direkt der Wache zugeordnet und nicht den Räumen der Kleiderkammer gleichzusetzen.

Die zur Verfügung stehende Fläche ist zu klein. Die Trennung zwischen Feuerwehr und Rettungsdienst ist nicht gegeben.

Rettungsdienst

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

Bekleidungskammer

Um die weiten Wege aus dem gesamten Stadtgebiet für die Abholer der Dienstkleidung zu reduzieren, wird das Sachgebiet auf die neue FW 5 verlegt. Die Flächen werden auf der FW 9 frei können einer Nachnutzung zugeführt werden.

Nebenwerkstätten (Bauteil B)

Hier gibt es aus der Zeit, als an den Fahrzeugen noch umfangreiche mechanische Reparaturen vorgenommen wurden noch eine Dreherei mit Schmiede, Schlosserei, Fahrzeugausbau-Schreinerei und Sattlerei. Diese Werkstätten bleiben auf Grund mangelnden Personals heute teilweise ungenutzt (keine Schmiede oder Sattler mehr im Dienst der Feuerwehr). Auch durch die Änderung der Materialtechnik (andere Werkstoffe wie GFK, Kunststoffe, Aluminium, Magnesium, Verbundwerkstoffe, usw.) andere Techniken, wie wartungsfreie Gelbatterien, aufwendige Busverkabelung, geschäumte Sitze, sind Instandsetzungen in den Werkstätten nicht mehr zu leisten. Die Geräte in den Werkstätten müssen zusammengefasst und die Bereiche in neuen Einheiten konsolidiert werden.

Kfz- und Geräte-Werkstatt-Trakt (Bauteil C)

Die Anordnung der Stellplätze in der Reparaturhalle im Fischgrätmuster mit einer breiten Mittelgasse zu deren Erschließung ist nicht praktikabel. Die Verkehrsfläche in Form der Mittelgasse innerhalb der Halle bleibt ungenutzt, da sie für die Ein- und Ausfahrt immer frei zu halten ist, es entsteht aber ein großes zu beheizendes Volumen. Verkehrsflächen und Ablagebereiche ausgebaute Teile zwischen und an den Reparaturplätzen sind dagegen nicht ausreichend. Das Einfahrtstor für die Mittelgasse ist zu klein. Die Halle ist über die Schmiergruben zum unbeheizten Keller hin offen. Wege zu den Verbrauchsmateriallagern und den Arbeitsplätzen sind zu lang und schlecht organisiert. Abgasabsauganlagen stehen nur direkt an den Reparaturplätzen zur Verfügung. Eine Kranbahn gibt es nicht über allen Reparaturplätzen. Lagerflächen im EG wie KG sind teilweise zu groß bzw. zu schlecht organisiert. Umkleiden und Waschräume sind in der Größe nicht nötig, sind unpraktikabel und werden nur teilweise genutzt.

Fahrzeughalle (Rolltorhalle Bauteil D)

Die Hallen sind für das Abstellen von Reservefahrzeugen ansonsten geeignet, sie haben ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Hier stehen die Reservefahrzeuge, die bei längeren Fahrzeugreparaturen an den Einsatzfahrzeug ersatzweise in Dienst genommen werden. Durch den erhöhten Anteil an Elektronik, einer größeren Einbaudichte und Enge durch verschiedenste Hilfsaggregate sind die Reparaturstandzeiten teilweise verlängert, was sich in einem höheren Bedarf an Ersatzfahrzeugen niederschlägt.

1.1.3 Überprüfung durch externes Beratungsunternehmen

Für die Kfz- und Geräte-Werkstatt wurde eine Prüfung durch ein externes Beratungsunternehmen durchgeführt, im Zuge dessen eine Prüfung der vorhandenen Infrastruktur, eine Aufgabenkritik und Vorschläge zur räumlichen Optimierung erarbeitet wurden.

Bei Betrachtung der vorhandenen Flächen und Raumstrukturen wurden folgende Punkte

festgestellt, die die von der BD bereits genannten Defizite bestätigen.

Haupt- und Nebenwerkstätten

- Anordnung der Arbeitsstände im Zusammenspiel mit den vorhandenen Verkehrsflächen führt zu nicht optimaler Zu- und Abführung und damit zu Warte- und Leerzeiten
- Anordnung bzw. Lage der Nebenwerkstätten führt zu langen Wegen und ungünstiger Arbeitstransparenz, die Kommunikation zwischen Haupt- und Nebenwerkstätten wird dadurch stark beeinträchtigt

Lager und Logistik

- Räumliche Anordnung von Logistikflächen und -einrichtungen führt zu langen Wegen und fehlender Transparenz bezüglich des Mitarbeitereinsatzes
- Lagerstruktur führt zusammen mit mangelnder EDV-Systemunterstützung zu umfangreichen Such- und Wartezeiten, darüber hinaus verhindert die suboptimale Lagereinrichtung ein effizientes Materialhandling

Büro- und Sozialflächen

- Anordnung von Büroflächen ermöglicht keine optimale Kommunikation zwischen den einzelnen Bereichen, Führung der jeweiligen Mitarbeiter durch die Meister wird deutlich erschwert
- Anordnung der Sozialflächen führt zu unnötig langen Wegen und einem Verlust an Transparenz bezüglich des Mitarbeitereinsatzes

Für folgende Bereich wurde von Beginn an eine Veränderung gegenüber dem Ist-Stand angeregt:

- Vollständige Eliminierung von Nebenwerkstätten mit starker Unterlast ohne strategische Bedeutung (Schreinerei, Schmiede)
- Zusammenfassung der verbleibenden Nebenwerkstätten in eine flexible Metallverarbeitung
- Zusammenlegung E-Werkstatt (teilw. mobil) und Fahrzeugprüfstand (Akustikprüfstand)
- Integration Wartung in die Hauptwerkstatt
- Deutliche Verkleinerung Reifenlager auf „Notfalllager“
- Zusätzliche Nebenwerkstätten werden integriert (Schlauch-, Kettensägenwerkstatt)
- Reduzierung Lackiererei auf reine Folienwerkstatt
- Abnahme Hauptuntersuchung vollständig durch externen Dienstleister, aber auf eigenem Prüfstand

Daneben wurde die Möglichkeit einer Fremdvergabe der Reparaturleistungen in verschiedenen Abstufungen überprüft. Da für die Spezialaufbauten der Feuerwehr jedoch keine Anbieter in München und Umgebung vorhanden wären, würde ein solcher Versuch ins Leere laufen. Die Vergabe von Leistungen an den handelsüblichen Fahrgestellen erfordert eine Koordination der Leistungen, z.B. in Form von Auftragsabwicklung, Qualitätsmanagement und Rechnungsprüfung, welche ebenfalls maßgebliche Personalkapazitäten der Werkstatt, in vermutlich höherer Einwertung binden würde. Es wird allerdings ausdrücklich empfohlen, Kapazitätsspitzen und Engpässe durch Fremdvergabe abzudecken. In Anbetracht des Lohngefüges im öffentlichen Dienst würde eine dauerhaft Vergabe der Leistungen keine nennenswerten Einsparungen erbringen. Gleichzeitig begäbe man sich in Abhängigkeit von Privatunternehmen und die vorhandenen Autarkie in Großschadenslagen oder

Katastrophenfällen könnte nicht aufrecht erhalten werden. Als Ergebnis wurde deshalb die Beibehaltung des derzeitigen Leistungsangebotes empfohlen.

Auf Grundlage des Leistungsangebotes wurden anhand der heutigen Struktur Flächenoptimierungen aufgezeigt und im Anschluss ein Raumprogramm „auf der grünen Wiese“ vorgestellt, dass zusammen mit den Architekten auf den Bestand umgestaltet wurde.

Im Produktionsbereich können im Wesentlichen durch konsequente Optimierung der Flächennutzungen Räume eingespart werden.

- Zusammenlegung Nebenwerkstätten zu Multifunktionsflächen (Mehrfachnutzung)
- Konsolidierung von Nebenwerkstätten und Fahrzeug-/Geräteaufstellflächen, z.B. im Bereich Elektrowerkstatt
- Aufgabe nicht benötigter Flächen im Untergeschoss (z.B. Grubenkeller und Materialbereitstellung)

Deutliche Flächenreduzierung im Lagerbereich können aus unterschiedlichen Maßnahmen der Optimierung resultieren.

- Konsequentes Aufräumen und Verdichten des Lagerraums
- Angepasste Lagertechnologie verringert „Luft“ innerhalb des Lagers
- Entwickeln der Lagerstruktur in die Höhe

Die Flächen- und Raumprogrammvorgaben sind in der beiliegenden Tabelle dargestellt.

1.2 Soll-Konzept

Am gegebenen Standort sollen die benannten Defizite behoben und die Gebäude abschnittsweise einer umfassenden technischen und funktionalen Sanierung unterzogen werden.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Da die Feuerwache 9 auf Grund der erforderlichen Gebietsabdeckung für den Bereich Perlach und Münchner Osten verbleiben muss, ist ein alternativer Standort nicht möglich. Abriss und Neubau des Komplexes ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die Gebäudesubstanz nicht so schlecht ist, dass dies gerechtfertigt und wirtschaftlich vertretbar wäre. Eine Alternative zur Sanierung des Gebäudeareals ist daher nicht gegeben.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Bautechnischer Bedarf

Der Brandschutz muss auch nach der notwendigen Flächenneuordnung (s. Raumprogramm und Nutzungsanforderungen) sichergestellt werden. Daher sind Türelemente zu den Räumen sowie in den notwendigen Fluren und Treppenträumen zu erneuern. Alle Brandlasten sind zu entfernen. Die erforderlichen baulichen Rettungswege sind entsprechend nachzurüsten. Die im Brandfall über die durch alle Etagen

durchgehenden Rutschschachtanlagen mögliche Verrauchung des Gebäudes muss durch geeignete Maßnahmen (Einbau von RS-Türen) verhindert werden.

Die aktuellen energiewirtschaftlichen Anforderungen erfordern eine Ertüchtigung der gesamten Gebäudehülle. Hierzu gehört die Sanierung von carbonatisierten Betonflächen, eine komplette Dämmung der Fassade mit Wetterschutz als vorgehängten Fassade incl. der Erneuerung der Fenster und Aussentüren. Kellerdecken und Kelleraußenwände müssen komplett gedämmt werden. Die Kompletterneuerung der Fahrzeughallentore ist erforderlich.

Die gesamte haustechnische Installation (Anbindung und Verteilung der Heizungsversorgung, Sanitärinstallation und –ausstattung sowie Elektrotechnik einschliesslich Beleuchtung, EDV, Blitzschutz und Brandmeldeanlage) ist zu erneuern. Im Zuge der Behebung der vorgenannten betrieblichen, bautechnischen und funktionalen Mängel sind die Innenausbauten wie Fussbodenaufbauten und -beläge, Wandoberflächen sowie die Deckenbekleidungen (Raumakustik und Brandschutz) zu erneuern.

Der vorhandene Sonnenschutz wird erneuert und an die energiewirtschaftlichen Erfordernisse angepasst. (Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach EnEV). Er wird als elektrisch betriebene Anlage ausgeführt; die Steuerung wird in die zentrale Gebäudesteuerung (GLT) einbezogen.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Die Flächenbedarfe (Soll) und deren Umsetzung in der Vorplanung (Ist) sind in beiliegender Tabelle aufgeführt.

Wachgebäude (Bauteil A)

Die unter 1.1.2 beschriebenen Mängel sollen behoben werden.

Auf Grund des Auszugs der Bekleidungskammer in den Neubau der Feuerwache 5 wird eine grundsätzliche Neuorganisation des Erdgeschosses der Feuerwache 9 möglich.

Es sind Stellplätze für 16 Einsatzfahrzeuge und 3 Abstellplätze für Transporter bereit zu stellen. Die Lager und Werkstattbereiche sind in synergetischer Nutzung der vorhandenen Werkstätten in der Kfz- und Geräte-Werkstatt zu überplanen. Die Schlauchwerkstatt von der FW 2 kann in die freiwerdenden Flächen der Bekleidungskammer einziehen.

Eine Schwarz-Weiß-Trennung ist in der Aufbewahrung und Handhabung von Einsatzkleidung ebenso wie in den Umkleide und Waschmöglichkeit des Einsatzpersonals konsequent einzuführen. Zukünftig sollen die Umkleiden im UG oder EG nahe des Zugangs ins Gebäude liegen um bei Dienstbeginn und -ende die Privatkleidung und die Dienstkleidung zu tauschen. Dort sollen auch die Duschbereiche angeordnet sein, um bei der Rückkehr aus dem Einsatz eine Körperreinigung und Neueinkleidung durchführen zu können, bevor andere Bereich des Gebäudes betreten werden.

Küchen und Kantine sind auf die Verpflegung von ca. 50 Mitarbeitern auszulegen. Die vorhandenen Sportbereiche sind in ihrer Funktion in Ordnung aber ggf. neu auszustatten. Die Büroräume sind so zu strukturieren, dass im Drei-Schichtbetrieb ausreichende Flächen für die Verwaltungstätigkeiten zur Verfügung stehen. Notwendige Flächen für den Rettungsdienst (Desinfektion, Tagesmagazin) sind vorzusehen.

Werkstatt-Trakt (Bauteil B)

Die Bereiche Schreinerei und Schmiede sind aufzugeben und die verbleibenden Werkstätten räumlich zu reorganisieren, sowie die Maschinenausstattung zu überarbeiten. Die frei werdenden Flächen sollen für die Schlauchwerkstatt und die neue Gerätewerkstatt genutzt werden. Die neue entstehende Multifunktionswerkstatt mit dem Schwerpunkt Metallbearbeitung soll näher an die Kfz-Werkstatthalle rutschen, um die Wege zu optimieren. Direkt daneben soll eine Magazin für Kleinteile und Werkzeuge mit Ausgabebereich direkt in die Werkstatthalle sitzen. Auch Stellplätze zum Abrüsten oder Bestücken von Einsatzfahrzeugen, die in externe Werkstätten gegeben werden müssen geschaffen werden.

Die Sozialräume (Umkleiden, Sanitär, Pause) und die Verwaltungs- und Meisterbüros der Kfz-Werkstatt werden in einem 2.OG untergebracht. Die Büros der Fahrzeugannahme werden am Zugang zur Werkstatteinheit angesiedelt.

KFZ- und Geräte-Werkstatt (Bauteil C)

Komplette Aufgabe der Fischgrätenordnung mit Mittelgasse und der Wartungshallen an der Südostseite. Dadurch Reduzierung der freizuhaltenen Verkehrswege in der Halle durch direkte Erschließung der Reparaturstände über die nordöstliche und südwestliche Gebäudefassade mittels Hallentoren. Waschhalle und Halle für Technische Überprüfung als Durchfahrtshalle ausgeführt.

Ausreichende Bewegungskorridore und Abstellflächen zwischen den einzelnen Standplätzen (Ablage Kundenteile, Abstellfläche für Werkbänke, EDV-Terminal, Diagnosegeräte, Mess- und Prüfgeräte, Spezialwerkzeuge). Unmittelbare räumliche Nähe von Verbrauchsmittelstationen und Kleinteillagern zu den Arbeitsplätzen. Materialausgabe und Bestellannahme an zentraler Stelle im Werkstattbereich über Anbindung des Bauteils B.

Kranbahn zum Heben von Fahrzeug- und Aufbaukomponenten über allen Reparaturplätzen. Mitlaufende Abgasabsauganlagen für den gesamten Bewegungsbereich der Fahrzeuge.

Sinnvolle und wegeoptimierte Anordnung von Toiletten, Waschräumen und Pausenräume in Verbindung mit Bauteil B.

Fahrzeughalle (Rolltorhalle Bauteil D)

Die Schaffung weiterer beheizter Stellplätze für die Reservefahrzeuge ist erforderlich. Daneben sollen die bisher im Freien stehenden Fahrzeuge ebenfalls trocken untergestellt werden können. Damit wird der Korrosionsschutz und damit der Substanzerhalt von Fahrzeugen mit Werten im Millionenbereich gesichert.

Provisorien

Der Wachbetrieb muss während der Sanierung des Wachgebäudes Bauteil A am Standort verbleiben und weiter funktionieren. Die Ausrücke- und Alarmtätigkeit darf durch die Baumaßnahmen nicht behindert werden. Anzustreben ist eine interimswise Unterbringung der Feuerwache auf dem eigenen Gelände oder dem direkten Umfeld, um das zugewiesene Schutzgebiet weiterhin versorgen zu können.

Die Werkstatt kann trotz größerer räumlicher Flexibilität vermutlich nicht ausgelagert

werden, da eine Anmietung in dieser Größenordnung nicht möglich erscheint. Der Betrieb muss über die Bauzeit weitergeführt werden können.

Anforderungen an Standard und Ausstattung

Im Hinblick auf die Anforderungen an Standard und Ausstattung der Räume sind die üblichen städtischen Vorgaben, sowie die im Zuge der Neubauten Feuerwache 4 und 5 entwickelten Qualitätsfestlegungen zu beachten. Darüber hinaus sind die DIN 14092 und die Richtlinien der Unfallversicherungsträger zu berücksichtigen.

Anforderungen an die Freiflächen

Funktional sind die Freiflächen gut für den Einsatz- und Werkstattbetrieb geeignet. Die Oberflächen sind in Teilen nach der langjährigen Nutzung zu erneuern, um Stolperstellen oder Behinderungen bei der Pflege der Anlagen zu beseitigen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Sanierung und Umbau der Werkstattgebäude (Bauteil B+C) sollen zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen. Das Wachgebäude (Bauteil A) soll erst nach Fertigstellung des Neubaus der Feuerwache 5 (nach 2022) saniert werden. So kann vermieden werden, dass im Münchner Osten zwei direkt benachbarte Feuerwachen gleichzeitig umgebaut werden. Aus Sicht der Branddirektion steht die Sanierungsmaßnahme an der FW 9 in der Priorität jedoch insgesamt hinter dem dringenden Neubau der FW 5, der Erweiterung der Feuerweherschule an FW 2 und der Sanierung der FW 1.