

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

Kommunalreferat
 Immobilienmanagement

Kommunalreferat

Sanierung und Umbau Feuerwache 9
Heidestraße 3
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
2. Vorplanungsauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10617

4 Anlagen

Kurzübersicht zum Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 22.01.2013 (VB)
 Öffentliche Sitzung

Stichwort	Sanierung und Umbau Feuerwache 9
Anlass	Beschluss vom 14.03.2007 zur Neukonzeption der Feuerwachen
Inhalt	vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm, Vorplanungsauftrag
Entscheidungs- vorschlag	Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Auftrag, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten
Gesucht werden kann auch nach:	Heidestr.3, Feuerwache 9, Sanierung, Umbau, Neukonzeption der Feuerwachen, Zielplanung Feuerwachen 2020

I. Vortrag des Kommunalreferenten

- | | |
|---|---|
| 1. Anlass und Aufgabenstellung | 1 |
| 2. Ergebnis der Bestandsaufnahme | 2 |
| 2.1 Funktionale Bestandsaufnahme | 3 |
| 2.2 Technische Bestandsaufnahme | 4 |
| 3. Projektstand | 5 |
| 4. Kostengrößenordnung | 5 |
| 4.1 Kostengrößenordnung für die Sanierung und den Umbau
der Feuerwache 9 | 5 |
| 4.2 Vorplanungskosten | 6 |
| 5. Beteiligung der Bezirksausschüsse | 6 |
| 6. Beteiligung anderer Dienststellen | 6 |
| 7. Unterrichtung des Korreferenten und des Verwaltungsbeirates | 6 |
| 8. Beschlussvollzugskontrolle | 7 |

II. Antrag des Kommunalreferenten

7

III. Beschluss

7

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

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Sanierung und Umbau Feuerwache 9
Heidestraße 3
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

- 1. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10617

4 Anlagen

Lageplan
Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm
Raumprogramm Ist-Stand
Vorläufiger Raumbedarf

Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 22.01.2013 (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 der Bestandsbauten der Branddirektion vor. Die Beschlussvorlage hierzu wurde im Wesentlichen durch das Baureferat und das Kreisverwaltungsreferat erstellt.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 14.03.2007 eine Neukonzeption der Feuerwachen der Berufsfeuerwehr München beschlossen, in der auch die am 11.12.2001 beschlossene Realisierung zweier Zentren für Katastrophenschutz (ZFK) aufgegriffen wurde.

Auf dieser Grundlage hat das Kreisverwaltungsreferat-Branddirektion zusammen mit dem Baureferat Hochbau und im Einvernehmen mit der Stadtkämmerei die Projektentwicklung „Zielplanung Feuerwachen 2020“ gestartet.

Ziel war es, sowohl über alle Feuerwachen der Berufsfeuerwehr hinweg ein optimiertes Gesamtkonzept zu entwickeln, als auch für die einzelnen, anstehenden Maßnahmen die auf die Bedürfnisse der Berufsfeuerwehr aufbauenden, optimalen Ergebnisse zu erlangen.

Bereits im Beschluss am 15.07./22.07.2009 wurden erste Erkenntnisse über funktionale und bautechnische Mängel der Feuerwache 9 dargestellt. Es wurde mit damaligem Beschluss festgelegt, dass das Kreisverwaltungsreferat zusammen mit dem Baureferat den Bauzustand der Feuerwache 1, 2, 6 und 9 weitergehend untersuchen soll. Mit diesen Untersuchungen war noch kein Vorplanungsauftrag gemäß Hochbaurichtlinien verbunden. Die mit damaligem Beschluss beauftragte Vorgehensweise ist seit 2010 abgeschlossen.

Dem Stadtrat wird hiermit der Antrag auf Erteilung des **Vorplanungsauftrags** für die erforderlichen Maßnahmen an der Feuerwache 9 vorgelegt. Unter Berücksichtigung der vom Stadtrat beauftragten Abwägung des Gesamtbedarfs und der Setzung von Prioritäten innerhalb des Clusters „Feuerwachen, Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr und Katastrophenschutz“ ist die Feuerwache 9 nach den bereits beauftragten Neubauten für die Feuerwachen 4 und 5, sowie die Sanierung der Feuerwache 1 in der Reihung als nächste Maßnahme ausgewiesen.

2. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die Feuerwache 9 wurde in den Jahren 1973 bis 1975 an der Heidestraße 3 erbaut. Die Wache stellt den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung in den verschiedenen Perlacher Stadtteilen und Teilen Truderingens 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. Die Lage der Wache im Stadtgebiet ist daher als gut zu beurteilen. Auch 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 Vorbeugenden Brandschutzes des Feuerbeschaubezirkes Ost.

2.1 Funktionale Bestandsaufnahme

a) Allgemeine Gebäudesituation:

Auf Grund des Alters der Feuerwache 9 (Bj. 1973) entsprechen bestimmte Funktionsbereiche nicht mehr den Anforderungen einer modernen Feuerwache. 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 und effektiven Feuerwehrdienstbetrieb angepasst wird.

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

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

b) Fahrzeughalle:

Wegen der Überbelegung der Fahrzeughalle (zusätzliche Sonderfahrzeuge wie Hubrettungsbühne, usw.), fehlender Schwarz/Weiß - Trennung und der erforderlichen Erneuerung der Fahrzeughallentore, ist die Fahrzeughalle zu sanieren, umzubauen und funktional neu zu organisieren.

c) Zentrale KFZ- und Gerätewerkstatt:

Die zentrale KFZ- und Geräte-Werkstatt der Branddirektion München ist an diesem Standort untergebracht. Der Betrieb einer eigenen Werkstätte ist nach wie vor erforderlich, da die Spezialaufbauten und die Spezialtechnik der Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Drehleitern, von normalen Kfz-Betrieben nicht wirtschaftlich gewartet werden können. Diese haben sich in der Regel auf handelsüblich standardisierte Aufbaukonstruktionen für Speditionen und Fuhrunternehmen ausgerichtet. In ähnlicher Situation befinden sich die Werkstätten des Abfallwirtschaftsbetriebes München (AWM), in denen insbesondere die Entsorgungsfahrzeuge, aber auch Fahrzeuge des Baureferates mit Spezialaufbauten (z.B. für die Straßenreinigung) betreut werden.

Die Gebäudestruktur ist auf die betrieblichen Abläufe der 1970er-Jahre angepasst und ist aus heutiger betriebswirtschaftlicher und organisatorischer Sicht zu hinterfragen. Die Branddirektion hat dazu vorgeschlagen, eine grundsätzliche Neustrukturierung

dieses Bereiches zu überprüfen. Hier sollte eine externe Begleitung, z.B. in Form einer Kosten-Nutzenanalyse, durchgeführt werden, bevor die endgültigen Flächenbedarfe benannt werden. Dadurch kann ermittelt werden, welche Arbeiten entsprechend der Notwendigkeiten durch die feuerwehrtechnischen Aufbauten unter Betrachtung des Einsatzbetriebes weiterhin selbst leistbar sein müssen und welche Infrastruktur dazu erforderlich ist. Bei dieser Untersuchung sind auch Einsparungspotenziale und Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen darzustellen, ggf. auch Alternativen.

d) Nebenwerkstätten:

Der Bereich der angegliederten Nebenwerkstätten (z.B. mit Dreherei, Fahrzeugausbauschreinerei, Schmiede) ist veraltet und wird in dieser Form für die Feuerwehr für die Zukunft nicht mehr benötigt. Von daher könnte durch einen Umbau dieses Bereichs die Situation in der mittlerweile zu kleinen Fahrzeughalle des Wachgebäudes entlastet werden.

Das in der Anlage enthaltene vorläufige Nutzerbedarfsprogramm stellt die erste Planungsgrundlage für den Einstieg in die Vorplanung dar. In Ermangelung eines erst in der anstehenden Vorplanung zu erstellenden Planungskonzeptes, sind die aufgeführten Bedarfe der Branddirektion alleine an den Notwendigkeiten des Nutzers und an den städtischen Raumstandards orientiert. Für die Kfz- und Geräte-Werkstatt wird von den momentanen Bedarfen ausgegangen, die sich infolge der externen Begleitung noch verändern können. In Abhängigkeit von der vorhandenen Gebäudestruktur sind nach Vorliegen des Planungskonzeptes Korrekturen und Anpassungen der Flächenansätze zu erwarten. Auch die Verschiebung einzelner Bereiche auf andere Feuerwachen in Zusammenhang mit den laufenden Neubau- und Sanierungsvorhaben, kann sich bei Vorliegen des Planungskonzeptes als noch erforderlich herausstellen.

Feuerwache 9 Ist	ca. NF 11.650 m ²
Feuerwache 9 Soll	ca. NF 11.160 m ²

Die sich ergebende Differenz von ca. 500 m² entspricht etwa 4,5 % der Sollfläche. Diese kleine Mehrfläche im Bestand wird verwendet, um die Bedarfsflächen in das Bestandsgebäude einfügen zu können.

2.2 Technische Bestandsaufnahme

Am Wachgebäude wurden im Jahr 2000 die Flachdächer erneuert. 2006 wurde die Turnhalle, die westliche und die östliche Fassade saniert. Seit 1973 wurden ansonsten außer notwendigen Reparaturen keine größeren Maßnahmen im Unterhalt oder investiven Bereich vorgenommen. Für das Wachgebäude besteht daher mittlerweile ein Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, sowie bei der technischen Gebäudeausrüstung. So sind z.B. beim Brandschutz Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Die baulichen Rettungswege sind entsprechend zu ertüchtigen bzw. zu ergänzen, Türen zu erneuern und Brandlasten in den Fluren zu reduzieren. Durch Sofort-

maßnahmen 2011 konnten die unbedingt sofort zu behebenden Mängel provisorisch beseitigt werden.

Die energetischen Untersuchungen ergaben, dass eine Modernisierung der gesamten Gebäudehülle energiewirtschaftlich sinnvoll ist. Eine Betonsanierung der Fassade ist ergänzend erforderlich.

Die gesamte haustechnische Installation, die seit fast 40 Jahren in Betrieb ist, ist erneuerungsbedürftig. Die unzureichenden Lüftungsanlagen für die Küche und die Sporträume sind nachzurüsten.

Im Zuge der Behebung der vorgenannten bautechnischen Mängel sind die Innenausbauten wie Fußbodenausbauten und -beläge, Wandoberflächen sowie die Deckenverkleidungen zu erneuern. Sämtliche Oberflächen in den Sanitärräumen sind in keinem guten Zustand und müssen saniert werden.

Die sogenannte Rolltorhalle (Fahrzeughalle), in der weitere Fahrzeuge untergebracht sind, bedarf einer Sanierung, vor allem in energetischer Hinsicht.

3. Projektstand

Diese Beschlussvorlage stellt die Ergebnisse der tiefer gehenden Untersuchungen an der Feuerwache 9 vor und berücksichtigt dabei bereits die im Beschluss der VV am 22.07.2009 geforderte Abwägung der Prioritäten im Hinblick auf den Gesamtbedarf der Branddirektion München. Auf Grund der funktionalen Defizite, des baulichen Zustandes und der einsatztaktischen Bedeutung der Feuerwache 9 für den Münchner Osten wird diese seitens der Branddirektion mit einer hohen Priorität im Bereich der Sanierungsobjekte Feuerwache 1, 2 und 9 eingewertet. Derzeit wird hiermit der konkrete Vorplanungsauftrag für die Feuerwache 9 beantragt.

Mit dem dann anschließenden Projektauftrag soll dem Stadtrat ein Konzept vorgelegt werden, das die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Wachgebäude und Werkstatttrakt erfasst, sowie die Optimierungsmöglichkeiten für die Kfz- und Gerätewerkstatt und die Fahrzeughalle (Rolltorhalle). Ebenso wird ein zeitlicher Rahmen für die Umsetzbarkeit aller Maßnahmen an der Feuerwache 9 dargestellt, der beinhaltet, dass zunächst nur das Wachgebäude saniert werden soll und zu einem späteren Zeitpunkt die übrigen Gebäudeteile.

4. Kostengrößenordnung

4.1 Kostengrößenordnung für die Sanierung und den Umbau der Feuerwache 9

Mit Beschluss des Stadtrats am 14./22.07.2009 wurde das Baureferat beauftragt neben der Untersuchung des Bauzustands der Feuerwache 9 auch einen **Kostenrahmen** für das Projekt zu ermitteln (s. Pkt. 3.1 des Antrags des Referenten). Für den Bereich der

KFZ-Werkstatt und des Werkstatttraktes ist es derzeit von Seiten des Nutzers Branddirektion nicht möglich, einen abschließenden Nutzerbedarf zu formulieren. Hierfür sind zunächst noch weitere Optimierungsuntersuchungen erforderlich, die auch planerisch betrachtet und bewertet werden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen daher für die Kosten der Gesamtmaßnahme noch entscheidende Grundlagen. Eine verbindliche Aussage und Kostenobergrenze kann lt. Baureferat daher erst nach Vorliegen der Vorplanung zum Projektauftrag vorgelegt werden.

4.2 Vorplanungskosten

Für die Vorplanung sind ca. 300.000 Euro erforderlich. Dem Baureferat waren für die vorlaufenden Untersuchungen an den Feuerwachen 1, 2, 6 und 9 mit Beschluss vom 22.07.2009 Mittel in Höhe von 3,0 Mio Euro verteilt auf 3 Haushaltsjahre zur Verfügung gestellt worden.

Bei Finanzposition 0640.940.1009.3 „Immobilienmanagement; Untersuchungsauftrag Großinstandsetzung Feuerwachen 1, 2, 6, 9“ stehen noch Mittel von ca. 1,2 Mio Euro für 2012 und eine VE von 1,7 Mio Euro für 2013 zur Verfügung. Die Vorplanungskosten werden hieraus finanziert.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 Ramersdorf-Perlach, hat Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

6. 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.

7. Unterrichtung des Korreferenten und des Verwaltungsbeirates

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

8. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag des Kommunalreferenten

Der Kreisverwaltungsausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird als erste Planungsgrundlage genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen für die Sanierung und den Umbau des Wachgebäudes und des Werkstatttraktes zu erarbeiten. Für die Kfz- und Gerätewerkstatt und die Fahrzeughalle (Rolltorhalle) sind funktionale Optimierungsmöglichkeiten zu ermitteln und die Vorplanung abzuschließen.
3. Von der Beauftragung einer externen Begleitung zur weiteren Optimierung des Raum- und Flächenbedarfs (auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit) der für den Einsatzbetrieb nötigen Kfz- und Gerätewerkstatt, wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit Projektauftrag vorzulegen; dieser wird vorberatend im Kreisverwaltungsausschuss und im Kommunalausschuss behandelt.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Kommunalreferent

Hep Monatzeder
3. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat