

**Sanierung und Umbau
Feuerwache 9, Heidestr. 3
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

Projektkosten gesamt	68.140.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten gesamt	1.470.000 Euro
davon	
Umbau und Sanierung Wachgebäude (Bauteil A)	25.200.000 Euro
Neubau Werkstatt-Trakt (Bauteil B)	15.300.000 Euro
Umbau KFZ-Werkstatt (Bauteil C)	14.690.000 Euro
Neubau Fahrzeughalle / Dienstwohnungen (Bauteil D)	9.730.000 Euro
Interimsmaßnahmen	3.220.000 Euro

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021, Investitionsliste 1**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10123

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsausschuss vom 26.10.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass:	Vorplanungsauftrag vom 22.01.2013, Genehmigung des Planungskonzeptes, Projektauftrag
Inhalt:	Ergebnis der Vorplanungen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse:	Die Kosten betragen 68.140.000 Euro.
Entscheidungs- vorschlag:	Der Bedarf wird genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 68.140.000 Euro wird genehmigt. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt. Der Errichtung von Dienstwohnungen wird zugestimmt.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Neukonzeption der Feuerwachen, Zielplanung Feuerwachen 2020
Ortsangabe:	Heidestr. 3, FIST.Nr. 2024/0 Gemkg. Perlach

I. Vortrag des Kommunalreferenten	2
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Projektstand	3
2.1 Vorplanungsablauf	3
2.2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Kfz- und Gerätewerkstatt	3
3. Planung	5
3.1 Erläuterung des Planungskonzepts für die Sanierung der Feuerwache	9
3.2 Programmerfüllung	8
3.3 Erläuterung zum Sanierungsablauf und den Ausführungsabschnitten	10
3.4 Energetischer Standard	11
3.5 Einsatz regenerativer Energieträger	11
3.6 Ausführung vorgezogener Maßnahmen	11
4. Kosten	12
4.1 Ermittlung der Projektkosten	12
4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	13
4.3 Förderung	13
5. Immobilienwirtschaftliche Stellungnahme	14
5.1 Feuerwache	14
5.2 Dienstwohnungen	14
6. Finanzierung	15
6.1 Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021, Investitionsliste 1	15
6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	16
7. Beteiligung anderer Dienststellen	17
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
9. Unterrichtung der Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte	17
10. Termine, Fristen	17
11. Beschlussvollzugskontrolle	17
II. Antrag des Kommunalreferenten	17
III. Beschluss	19

**Sanierung und Umbau
Feuerwache 9, Heidestr. 3
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

Projektkosten gesamt	68.140.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten gesamt	1.470.000 Euro
davon	
Umbau und Sanierung Wachgebäude (Bauteil A)	25.200.000 Euro
Neubau Werkstatt-Trakt (Bauteil B)	15.300.000 Euro
Umbau KFZ-Werkstatt (Bauteil C)	14.690.000 Euro
Neubau Fahrzeughalle / Dienstwohnungen (Bauteil D)	9.730.000 Euro
Interimsmaßnahmen	3.220.000 Euro

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021, Investitionsliste 1**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10123

6 Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan mit Bauabschnitten

Anlage 3: Projektdaten

Anlage 4: Nutzerbedarfsprogramm

Anlage 5: Raumprogramm

Anlage 6: Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 22.01.2013 (ohne Anlagen)

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kreisverwaltungs- **ausschuss vom 26.10.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Kommunalreferenten

Aufgrund der Regelungen von mfm (Münchner Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates erfolgt eine gemeinsame Sitzung mit dem Kreisverwaltungs-ausschuss als Fachausschuss.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 14.03.2007 eine Neukonzeption der Feuerwachen der Berufsfeuerwehr München beschlossen. 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 des Kreisverwaltungs-ausschusses am 14.07.2009 sowie im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 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 unter anderem den Bauzustand der Feuerwache 9 weitergehend untersuchen soll.

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 Trudering 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 als gut zu beurteilen und der langfristige Verbleib des Standorts ist gesichert.

An der Feuerwache 9 befinden sich neben einem Standort der Berufsfeuerwehr München die zentrale Kfz- und Gerätewerkstatt der Branddirektion, die zentrale Bekleidungskammer, eine Reihe kleinerer Werkstätten sowie die Büros des Vorbeugenden Brandschutzes des Feuerbeschaubezirkes Ost. Im Zuge des Gesamtkonzeptes der Münchner Feuerwehr werden nun einzelne Funktionen an andere Standorte abgegeben und dafür neue Aufgaben an der Feuerwache 9 angesiedelt.

Kleiderkammer:	Von Feuerwache 9 nach Feuerwache 5
Vorbeugender Brandschutz:	Von Feuerwache 9 nach Feuerwache 5 (derzeit interimswise in einer angemieteten Fläche in der Poccistraße)
Schlauchwerkstatt:	Von Feuerwache 2 nach Feuerwache 9

Diese neuen organisatorischen Rahmenbedingungen und die Behebung von funktionellen Mängeln waren wesentlicher Teil der Planungsaufgabe.

Die in den vorausgehenden Beschlüssen bereits im Detail dargestellten bautechnischen Mängel erfordern die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der technischen Anlagen.

2. Projektstand

2.1 Vorplanungsablauf

Mit Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 22.01.2013 (siehe Anlage 6) und Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.02.2013 wurde das Nutzerbedarfsprogramm vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Vorplanungsauftrag erteilt. Im Rahmen des Vorplanungsauftrages waren für die Kfz- und Gerätewerkstatt und die Fahrzeughalle (Rolltorhalle) funktionale Optimierungsmöglichkeiten zu ermitteln. In diesem Zusammenhang hatte der Stadtrat von dem Vorschlag, eine externe Begleitung zur weiteren Optimierung des Raum- und Flächenbedarfs der für den Einsatzbetrieb nötigen Kfz- und Gerätewerkstatt einzuschalten, zustimmend Kenntnis genommen.

Das Kreisverwaltungsreferat - Branddirektion hat im März 2016, wie für die Feuerwache 5 und Feuerwache 1, auch für die Feuerwache 9 die Notwendigkeit einer Änderung des Nutzerbedarfsprogramms in Bezug auf Änderungen der Ruheräume wegen der Umsetzung eines flexibleren Arbeitsschichtmodells sowie einer Änderung der Schwarz -Weiß-Trennung wegen neuer Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes mitgeteilt. Gestützt auf den Beschluss vom 21.06.2016 des Kommunalausschusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06254) zur Änderung des Nutzerbedarfsprogramms der Feuerwache 5 ist im Sommer 2016 die Vorplanung des Wachgebäudes A noch einmal überarbeitet worden. Diese Entscheidungen hatten Änderungen in der Grundrissorganisation, insbesondere des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses, zur Folge.

Die Unterbrechung der Vorplanung und die darauf folgende Umplanung im Wachgebäude einschließlich Überarbeitung der Kostenermittlung zog eine Verzögerung von ca. 12 Monaten nach sich. Das Ergebnis der abgeschlossenen Vorplanung ist nachfolgend dargestellt; als nächster Schritt steht die Erteilung des Projektauftrages durch den Stadtrat an.

2.2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Kfz- und Gerätewerkstatt

Die Gebäudestruktur der Bauteile B und C, die die Kfz- und Gerätewerkstatt beinhalten, ist auf die betrieblichen Abläufe der 1970er-Jahre angepasst und ist aus heutiger betriebswirtschaftlicher und organisatorischer Sicht zu hinterfragen. Beispielsweise werden

heute keine Schmiede- oder Schreinerarbeiten mehr für Fahrzeugreparaturen in Eigenarbeit erbracht.

Der grundsätzliche Flächenbedarf dieses Bereiches und die neue Struktur ist durch einen externen Berater in Form einer Kosten-Nutzenanalyse überprüft worden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Betrieb einer eigenen Kfz-Werkstätte nach wie vor erforderlich ist, da die Spezialaufbauten und die Spezialtechnik der Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Drehleitern, von privaten Kfz-Betrieben nicht wirtschaftlich gewartet und repariert werden können. Gäbe es überhaupt Anbieter für diese Leistungen, bestünde die Gefahr einer Monopolstellung gegenüber der Branddirektion. Private Werkstätten haben sich in der Regel auf handelsüblich standardisierte Aufbaukonstruktionen für Speditionen und Fuhrunternehmen ausgerichtet. Bei der Frage, ob zumindest die Standardleistungen für das Fahrgestell vollumfänglich extern vergeben werden können, wurde aufgezeigt, dass der Zeitaufwand für das Nach-Außen-Geben und die Wiederannahme der Einsatzfahrzeuge enorm steigen würde (komplettes Entladen, Definition Reparaturaufwand, Abnahme der Leistung und erneutes Beladen). Der Kostenaufwand für den Einkauf von Reparaturleistungen läge in ähnlicher Größe, wie das Vorhalten eigenen Personals. Unter Berücksichtigung des gestiegenen Zeitbedarfs läge der Einspareffekt für die Fremdvergabe von Standardleistungen in so geringer Höhe, dass er in den Unschärfebereich der Wirtschaftlichkeitsrechnung fällt und nicht angesetzt werden kann.

Nach Festlegung des Leistungsangebotes auf Grundlage der dargestellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Kfz- und Gerätewerkstatt wurde auf Grundlage der vorhandenen Fallzahlen aus den zurückliegenden Jahren die Anzahl der erforderlichen Reparaturstände festgelegt. Dies erfolgte für die drei Fahrzeuggrößen Pkw, Transporter und Lkw. Zusätzlich wurden die Nebenflächen, wie die verschiedenen Lager und Magazine durch das externe Büro dimensioniert sowie Einsparpotentiale aufgezeigt:

- Lackierarbeiten extern vergeben
- Reifenvorhaltung reduzieren
- Nebenwerkstätten (Schmiede, Schlosserei, Dreherei) in eine Multifunktionswerkstatt überführen
- Schreinerei auflassen
- Abnahme Hauptuntersuchung zwar im Hause, aber durch externe Sachverständige
- Auflösung eigener Wartungsstände zugunsten flexibler Reparaturstände
- Lagerhaltung durch Lagersystem optimieren
- Zusammenführung von Gerätewerkstätten aus anderen Feuerwachen (Feuerlöscher und Motorsäge)

Des Weiteren wurden in der Untersuchung Hinweise zur zukünftigen Organisation und den Personalansätzen gegeben. Auf dieser Basis wurden die Bauplanungen aufgesetzt und zusammen mit dem externen Berater verfeinert.

3. Planung

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

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts für die Sanierung der Feuerwache 9

In der Feuerwache 9 befindet sich neben dem Wach- und Einsatzbetrieb der Feuerwehr eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen, die sich über mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile erstrecken. Die ausgearbeitete Vorplanung ist auf Grundlage der Erkenntnisse durch externe Beratung hinsichtlich Funktionalität, technischer Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und baurechtlichen Anforderungen optimiert. Die geforderten Nutzungen wurden neu strukturiert und wie folgt untergebracht:

Wachgebäude (Bauteil A)

UG:	Technikräume, Archiv, Alarmgarderobe, Lagerräume
EG:	Fahrzeughalle Wache, Nachrichtenstelle, Bekleidungs- spindraum mit Schwarz-/Weißbereich, Duschräume, Toilettenräume
ZG:	Bekleidungsraum Wache, Wäschekammer, Technikräume
1.OG:	Verwaltung Wache, Kantine/Küche, SG Service und Lo- gistik, SG Gesundheitsmanagement
2.OG:	Ruheräume neu geordnet, externer Rettungsdienst
3.OG:	Gästezimmer, Sporthalle, Sportumkleiden, Technikräume
4.OG:	Technikräume

Werkstatt-Trakt (Bauteil B):

UG (Teilunterkellerung):	Technikräume
EG:	Schlauchpflegezentrum, Geräte- und Nebenwerkstätten, Verwaltung, Fahrzeugtauschflächen, Fahrzeughalle
1.OG:	Verwaltung Werkstätten, Sozialräume, Umkleiden, Archiv, Technikräume

Kfz-Werkstatt (Bauteil C):

UG (Teilnutzung):	Lagerräume
EG:	Kfz-Werkstatt, Pumpenprüfstand, Bremsenprüfstand Waschhalle
1.OG:	Lagerräume

Fahrzeughalle und Dienstwohnungen (Bauteil D):

Tiefgarage:	Stellplätze für Wohnnutzung
EG:	Abstellfläche für Tausch- und Reservefahrzeuge
1.OG:	Dienstwohnungen
2.OG:	Dienstwohnungen

Bauteil A. Wachgebäude

Die Feuerwache 9 entspricht in vielen Bereichen nicht den Anforderungen einer modernen Feuerwache. Im Bereich der Hygiene sowie der sogenannten Schwarz-Weiß-Trennung nach Einsätzen mit starker Verschmutzung der Einsatzkleidung müssen neue Räume (Schleuse, Desinfektionsraum) und die Trennung der Tätigkeiten - Umziehen und Aufenthalt - umgesetzt werden. Die aufwändigere und zeitintensivere Reinigung der Einsatzkleidung wird die Einführung eines Bekleidungs-Poolbereichs mit zusätzlichen Lagerflächen erfordern.

Für das Wachgebäude besteht ein Instandsetzungsbedarf hinsichtlich des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes sowie der technischen Gebäudeausrüstung. Die vorgenommenen Bauteiluntersuchungen haben aufgezeigt, dass die grundlegende Stahlbetonskelettkonstruktion, das Deckensystem mit den fest verbundenen Brüstungselementen weitestgehend in einem einwandfreien Zustand ist. Die Gebäudehülle wird energetisch ertüchtigt. Die bestehenden Porenbetonelemente erhalten eine vorgehängte Fassade. Fenster, außenliegender Sonnenschutz, Türen sowie die Tore in der Fahrzeughalle werden erneuert.

Eingriffe in die Gebäudekonstruktion sind im Wesentlichen im Erdgeschoss im Bereich der Fahrzeughalle erforderlich. Diese wird in Richtung Heidestrasse vergrößert. Damit können die geforderten Stellplätze gemäß Raumprogramm und die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Bewegungsflächen und Abstände zu den vorhandenen Stützen erfüllt werden. Bisher stellten die sehr beengten Verhältnisse zwischen den ein- und ausfahrenden Einsatzfahrzeugen erhebliche Gefährdungen für die Mitarbeiter dar. Zudem wird in der Fahrzeughalle eine durchgängige DIN-gerechte Durchfahrtshöhe realisiert. Damit wird die Fahrzeughalle auch in den kommenden Jahrzehnten die neuen und immer größer werdenden Fahrzeuge aufnehmen können.

Um die Schaffung von ausreichend räumlichem Spielraum für personelle Veränderungen (Reduzierung der Wochenarbeitszeit auf die EU-Vorgaben und damit Erhöhung des Personalkörpers) und die Verbesserung bzw. Herstellung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes zu erreichen, werden die Ruheräume und Umkleiden in einer grundsätzlich anderen Struktur umgesetzt:

- Die mitarbeiterbezogene Bettenvorhaltung wird zugunsten einer funktionsbezogenen Bettenvorhaltung aufgegeben.
- Durch Einführung von 1-Bett-Räumen wird eine maximale Flexibilität in der Nutzung der Räume für Führungsdienste oder Mannschaft sowie für Damen und Herren ermöglicht.
- Die Umkleidevorräume und die Sanitärzellen sind von den Bettenräumen räumlich abgelöst und in Sammelumkleiden mit Sammelduschen zurückgeführt.
- Die Umkleidebereiche werden aus den Aufenthalts- und Ruhebereichen an den „Eingangsbereich“ der Feuerwache, also in das Erdgeschoss verlegt.

Die neue Struktur löst die alten Ruheräume mit 3-4 Betten und Spinden in den Ruheräumen ab und erhöht durch das Angebot von Einzelräumen die Attraktivität des Arbeitsplatzes Feuerwehr.

Neben den Sozial- und Büroräumen werden auch die neuen Sachgebiete Gesundheitsmanagement und Service und Logistik künftig in den Obergeschossen räumlich neu organisiert. Das Raumprogramm wird durch eine externe Rettungswache zur Vermietung an einen Leistungserbringer im öffentlichen Rettungsdienst ergänzt. Diese befindet sich zukünftig im 2. Obergeschoss. Das externe Rettungsdienst-Fahrzeug wird in die Fahrzeughalle der Wache mit eingestellt.

Die gesamte haustechnische Installation, die seit fast 40 Jahren in Betrieb ist, muss erneuert und auf den aktuellen technischen Stand gebracht werden. Die unzureichenden Lüftungsanlagen für die Küche und die Sporträume werden erneuert und neu dimensioniert.

Bauteil B, Werkstatt-Trakt

Das Bauteil B wurde als einfache Stahlbetonskelett-Konstruktion, verkleidet mit Fassadenplatten aus Porenbeton, errichtet. Die bisherigen Werkstätten wie Schreinerei, Sattlerei und Schmiede sowie die Leiterreparaturhalle sind funktionell nicht mehr notwendig und werden ersetzt durch eine multifunktionale Werkstatt, Fahrzeugtauschflächen und das Schlauchpflegezentrum.

Aufgrund der inhaltlichen Neuausrichtung und des daraus resultierenden gänzlich abweichenden Raumgefüges ist es wirtschaftlicher, das Gebäude B abzubauen und durch einen teilunterkellerten Neubau zu ersetzen. Dadurch besteht die Möglichkeit, unter Beibehaltung des Gebäudevolumens, eine zusätzliche Geschossebene für die Büronutzung einzuführen.

Zukünftig werden im Gebäude B die Gerätewerkstätten mit Fahrzeugtauschflächen, das Schlauchpflegezentrum mit einem 30 m hohen Trockenturm, die zur Kfz-Werkstatt im Gebäude C zugeordnete Multifunktionswerkstatt einschließlich zentralem Lager sowie sämtliche der Werkstatt zugeordneten Büro- und Sozialräume untergebracht. Die Flachdächer werden begrünt; im 1. Obergeschoss ist als Ergänzung zum Aufenthaltsraum eine Dachterrasse vorgesehen. Der Schlauchturm ist teilverglast. Durch die Nutzung der dadurch eingetragenen Wärme kann die Schlauchtrocknung ohne Heizungsunterstützung erfolgen. Auf der Süd-Westseite des Schlauchturms sind in der Fassade Photovoltaik-elemente eingeplant.

Bauteil C, Kfz-Werkstatt

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Kosten-Nutzen-Analyse durch die externe Beratungsgesellschaft hat bestätigt, dass die Funktionalität der Arbeitsplätze und ihre Anordnung im Werkstattgebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen nutzerge rechten und wirtschaftlichen Werkstattbetrieb entspricht. Die Untersuchungen haben deutliche Defizite, insbesondere bei den Verfahrensabläufen aufgezeigt. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden Lösungsansätze erarbeitet. Die Umsetzung ist in der bestehenden Gebäudestruktur möglich.

Die gesamte Werkstatthalle wird neu organisiert. Wesentliche baukonstruktive Eingriffe sind die Neuordnung von 5 Wartungsgruben sowie der Einbau von zusätzlichen Rollto-

ren, die einen Einzelzugriff auf die Fahrzeuge zu den Reparaturständen ermöglichen. Die Werkstatt wird in Zukunft auch über eine durchfahrbare Prüfhalle (mit Bremsenprüfstand, geeignet zur Durchführung einer Haupt- und Sicherheitsuntersuchung an Lkw's) und eine Waschhalle mit automatischer Fahrzeugwaschanlage verfügen. Die Verbindung zum direkt anschließenden Bauteil B entsteht durch die Multifunktionswerkstatt und das zentrale Materiallager. Teile des Untergeschosses dienen als Lagerfläche und werden über einen Lastenaufzug im Bauteil B an die Werkstatt angebunden.

Die Dachkonstruktion und der vorhandene Dachaufbau bleiben erhalten. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem nach Süd-Westen ausgerichteten Sheddach angeordnet. Befestigt werden die Elemente auf den Stehfalzen der Blecheindeckung der Sheds.

An der südöstlichen Außenwand der Werkstatt wird ein überdachter Carport angeordnet. Hier werden reparaturbedürftige Fahrzeuge bzw. Ersatzfahrzeuge abgestellt.

Bauteil D, Fahrzeughalle und Dienstwohnungen

Die notwendigen Sanierungsabschnitte und die dabei erforderliche ständige Einsatzbereitschaft der Feuerwache 9 und deren Werkstätten ergeben die Notwendigkeit, provisorische Unterbringungen vorzusehen: Einmal für die Verwaltungsbereiche der Werkstatt und einmal für den gesamten Wachbetrieb.

Alternativ zu der angedachten Containerlösung, für die zum Teil Fremdgelände angemietet werden müsste, wurde untersucht, ob nicht dauerhafte und später umnutzbare Gebäude geschaffen werden können. In Abstimmung mit der Branddirektion und dem Kommunalreferat wurde die Umsetzbarkeit von Dienstwohnungen in Form einer Studie durch das Baureferat geprüft. Diese Prüfung hatte ein positives Ergebnis und ergab neben der Lösungsmöglichkeit für die erforderliche provisorische Unterbringung auch die Chance, Wohnraum zu schaffen. Die Abstellhalle hat sich im Rahmen der Untersuchung als idealer Standort für eine Interimswache während der Sanierung des Wachgebäudes herausgestellt. Dazu wird das konstruktiv sehr einfache Gebäude durch einen Neubau zuzüglich zweier Obergeschosse ersetzt. Die beiden Obergeschosse können nach Abschluss der Interimsnutzung für bis zu 14 Dienstwohnungen genutzt werden. Mit einer Tiefgarage wurden sowohl der Stellplatzbedarf für die Dienstwohnungen, als auch sonstiger Stellplätze, die nicht ebenerdig untergebracht werden können, abgedeckt. Ebenso steht dieses Gebäude, das als erster Bauabschnitt errichtet werden soll, für die nachfolgenden Bauabschnitte des Werkstatt-Traktes und der Kfz-Werkstätte als Ausweichquartier für die Büronutzungen zur Verfügung.

Mit Genehmigung des Raumbedarfs für die Dienstwohnungen durch den Stadtrat wird diese Studie in die Planung überführt und weiter vertieft werden.

3.2 Programmerfüllung

Das vorläufige Raumprogramm gemäß Beschluss zum Vorplanungsauftrag vom 21.02.2013 für die Feuerwache 9 wird erfüllt. Aufgrund der bestehenden Gebäudegeometrie und den Zwängen sinnvoller betrieblicher Abläufe und Zuordnungen kommt es zu Flä-

chenabweichungen. Die wesentlichen Abweichungen werden in den nachfolgenden Erläuterungen im Einzelnen wie folgt dargestellt.

Wachbetrieb

Im vorläufigen Raumbedarf aus dem Vorplanungsauftrag waren im Bereich des Wachbetriebes ca. 3.700 m² Nutzfläche (NF) gefordert. In der Vorentwurfsplanung stehen dem ca. 400 m² mehr, also gesamt ca. 4.100 m² gegenüber. Diese Überschreitung ist im Wesentlichen der bestehenden Gebäudestruktur und der nach dem Vorplanungsauftrag veränderten Struktur für die Ruheräume geschuldet.

Rückwärtige Dienste

Im Bereich der Rückwärtigen Dienste und Sachgebiete wurde der im Vorplanungsauftrag geforderte vorläufige Raumbedarf von ca. 230 m² NF erfüllt.

Kfz- und Gerätewerkstatt

Für die Kfz- und Gerätewerkstatt wurde im Vorplanungsauftrag eine Gesamtfläche von ca. 5.700 m² NF einschließlich Unterstellfläche für Ersatz- und Reservefahrzeuge vorläufig angesetzt. Dieser Ansatz wurde im Zuge der externen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung grundlegend überprüft und auf eine Nutzfläche von ca. 5.450 m² reduziert. In der planerischen Umsetzung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur ergab sich ein Flächenbedarf von nun ca. 6.100 m². Daneben ergeben sich durch die vorgegebene Gebäudestruktur der Kfz-Halle funktionale Pufferflächen, die im laufenden Betrieb für vorbereitende Arbeiten an den Einsatzfahrzeugen genutzt werden. Unter der Kfz-Halle sind Kellerflächen vorhanden, die aufgrund der konsequenten Optimierung der Lagerflächennutzung derzeit nicht als solche benötigt werden. In der Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit und Optimierung der Betriebsführung waren die erhebliche Reduzierung der Lagerhaltung und die zwingende Neuorganisation der Lagerflächen wesentliche Vorgaben für die umgesetzte Planung. Auch weitere untersuchte Varianten haben keine alternativen Verwendungen ergeben. Diese Flächen im Keller der Kfz-Werkstätte sollen aber zugänglich bleiben und als Bedarfsflächen für die wachsenden Aufgaben der Berufsfeuerwehr München bei Katastrophenfällen bzw. als Reserve für Großschadenslagen vorgehalten werden. Auf einen Ausbau wird verzichtet, jedoch erhalten diese Kellerflächen für Wartungszwecke eine grundlegende Elektroinstallation und eine Schließung.

Schlauchpflegezentrum

Das Schlauchpflegezentrum wird von der Feuerwache 2 Sendling zu den Werkstätten der Feuerwache 9 verlegt. Im vorläufigen Raumprogramm zum Vorplanungsauftrag war für die Schlauchwerkstatt eine Sollfläche in Höhe von 1.200 m² NF angegeben. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergab eine Flächenreduzierung auf 610 m², die im wesentlichen durch eine optimierte Lagerhaltung und die Mitnutzung zahlreicher Sozial- und Verwaltungsräume im Werkstattbereich, die im vorläufigen Raumprogramm noch gesondert aufgeführt waren, erreicht wird. Durch weitere Optimierungen in der Planungsphase, insbesondere bei funktionalen und organisatorischen Abläufen, konnte der Flächenbedarf auf 410 m² reduziert werden.

Dienstwohnungen

Für die in unmittelbarer Nähe der Feuerwache 9 liegenden Dienstwohnungen ist Ende 2015 die Sozialbindung ausgelaufen. Der Vermieter hat der Landeshauptstadt gegenüber die Kündigung des bisherigen Vertragsverhältnisses ausgesprochen. Gleichzeitig ist der Vermieter mit der Landeshauptstadt München in Verhandlungen für einen neuen Mietvertrag eingetreten, die mit einer Mietsteigerung und einer 10-jährigen Verlängerungsoption endeten. Langfristiges Ziel der Branddirektion und des Kommunalreferates ist die schrittweise Überführung des Wohnungsbestandes in stadteigene Gebäude. Aus diesem Grund hat man im Rahmen der Vorplanung die Möglichkeit untersucht, Dienstwohnungen auf dem Gelände der Feuerwache 9 zu verwirklichen. Während der Gesamtmaßnahme können die Interimswache und Ausweichflächen für die Verwaltung in dem Neubau der Fahrzeughalle (Bauteil D) untergebracht werden. Nach Abschluss der Interimsnutzung werden die beiden Obergeschosse für Dienstwohnungen genutzt. Dort sind **14 Wohnungen** als 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 55 - 108 m² auf ca. 1.150 m², incl. Keller mit ca. 130 m², zzgl. Tiefgarage mit 550 m², gut unterzubringen. Die Dienstwohnungen waren noch nicht Gegenstand des Vorplanungsauftrages.

3.3 Erläuterungen zum Sanierungsablauf und den Ausführungsabschnitten

Die Feuerwache und Werkstätten sind unter laufendem Betrieb umzubauen und zu sanieren. Um den Wach- und Werkstattbetrieb nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird die Gesamtmaßnahme in 5 Bauphasen durchgeführt. Die Teilmaßnahmen wurden so gewählt, dass Mehrfachumzüge vermieden werden und der Aufwand für die Schaffung von Provisorien minimiert wird.

1. Bauabschnitt - Abbruch bestehende Fahrzeughalle Bauteil D
2019 - 2020 - Neubau Fahrzeughalle und Interimswache Bauteil D
2. Bauabschnitt - Zwischennutzung Bauteil D Fahrzeughalle mit Verwaltung und Sozialräumen der Werkstätten
2021 - 2022
 - Abbruch Bauteil B Werkstatt-Trakt mit aufzulassender Nebenwerkstätte sowie Verwaltung und Sozialräumen der Werkstätten
 - Neubau Bauteil B Werkstatt-Trakt mit Schlauchwerkstatt, Gerätewerkstatt, Verwaltung und Sozialräume der Werkstätten
3. Bauabschnitt - Umbau / Sanierung Bauteil C mit der Kfz-Werkstatt im laufenden Betrieb in zwei Bauabschnitten
2022 - 2024
4. Bauabschnitt - Umzug Interimswache in Bauteil D Fahrzeughalle
2024 - 2025
 - Auslagerung Sonderfahrzeuge in Feuerwache 5, Ramersdorf
 - Umbau / Sanierung des Bauteils A Wachgebäude
5. Bauabschnitt - Auszug Interimswache aus Bauteil D
2025 - 2026 - Herstellung der Dienstwohnungen im Bauteil D

Mit der Aufteilung in diese fünf Ausführungsabschnitte wird den funktionalen Vorgaben und auch den Besonderheiten der jeweiligen Bauleistungen Rechnung getragen sowie eine sinnvolle Baustellenlogistik ermöglicht. Nach Erarbeitung der Entwurfsplanung und der Ausführungsvorbereitung ist der Beginn der Bauausführung mit dem ersten Bauabschnitt in 2019 geplant. Die weiteren Ausführungsabschnitte beginnen jeweils nach der Fertigstellung des vorangegangenen Abschnittes und erfolgten Umzügen. Die Inbetriebnahme der Feuerwache 9 ist in 2025 vorgesehen. Anschließend erfolgt der Umbau der beiden Obergeschosse in Bauteil D zu den Dienstwohnungen.

3.4 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016, des EEWärmeG sowie des Stadtratsbeschlusses "Integriertes Handlungsprogramm für Klimaschutz in München" (IHKM) ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten (Anlage 3) dargestellt.

3.5 Einsatz regenerativer Energieträger

Für das Bauvorhaben ist auf dem Dach der Kfz-Werkstatt (Bauteil C) und an der Fassade des Schlauchturmes der Aufbau einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von ca. 180.000 - 200.000 Euro aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind für den Bemessungszeitraum von zwanzig Jahren Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt 360.000 - 400.000 Euro zu erwarten. Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Die weiteren Dachflächen wurden geprüft und werden aus Gründen der Statik oder zu Gunsten eines Gründaches nicht weiterverfolgt. Dazu zählt das Dach des Wachgebäudes (Gebäude A – Gründach), die Dachfläche des Werkstatttraktes (Gebäude B - Gründach) und die Abstellhalle / Dienstwohnungen (Gebäude D – Gründach). Die Beheizung des Gesamtkomplexes erfolgt wie bisher durch eine ökologisch optimierte Fernwärmeversorgung.

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 Jahr 2019 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Baumfällungen

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst ca. 117 Bäume. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 30 Bäumen sowie das Versetzen von 4 Bäumen notwendig. Die genaue Anzahl und Art der Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit frei gemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und

Rodungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt für ca. 15 der Bäume sollen daher als vorgezogene Maßnahmen ab 01.10.2018 bis spätestens 28.02.2019 ausgeführt werden.

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 ca. 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Ermittlung der Projektkosten

●	Wachgebäude (Bauteil A)	
●	Kostenschätzung	21.450.000 Euro
●	<u>Reserve für Kostenrisiko (17,5 %)</u>	<u>3.750.000 Euro</u>
●	Projektkosten	25.200.000 Euro
●	Werkstatt-Trakt (Bauteil B)	
●	Kostenschätzung	13.020.000 Euro
●	<u>Reserve für Kostenrisiko (17,5 %)</u>	<u>2.280.000 Euro</u>
●	Projektkosten	15.300.000 Euro
●	Kfz-Werkstatt (Bauteil C)	
●	Kostenschätzung	12.500.000 Euro
●	<u>Reserve für Kostenrisiko (17,5 %)</u>	<u>2.190.000 Euro</u>
●	Projektkosten	14.690.000 Euro
●	Fahrzeughalle / Dienstwohnungen (Bauteil D1+D2)	
●	Kostenschätzung	8.280.000 Euro
●	<u>Reserve für Kostenrisiko (17,5 %)</u>	<u>1.450.000 Euro</u>
●	Projektkosten	9.730.000 Euro
●	Interimsmaßnahme	
●	Kostenschätzung	2.740.000 Euro
●	<u>Reserve für Kostenrisiko (17,5 %)</u>	<u>480.000 Euro</u>
●	Projektkosten	3.220.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten von **68.140.000 Euro**
(davon Ersteinrichtung 1.470.000 Euro).

Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Für das Gesamtprojekt Sanierung und Umbau der Feuerwache 9 gibt es wegen der speziellen Werkstätten keine exakt vergleichbaren Referenzprojekte. Aus diesem Grund wurden folgende Vergleiche und Überprüfungen getrennt nach den vorgesehenen Teilmaßnahmen auch unter Heranziehung der Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) angestellt:

Umbau und Sanierung Wachgebäude:

Der Vergleich mit dem Neubau Feuerwache 5 (Projektauftrag vom 26.06.2013) zeigt, dass die Kosten (Kostengruppe 300 und 400) für die Sanierung und Umbau des Wachgebäudes Feuerwache 9 ca. 70 % eines Neubaus betragen. Somit ist die Sanierung als wirtschaftlich zu bewerten.

Neubau Werkstatttrakt

Der Werkstatttrakt mit der angeschlossenen Schlauchpflege hat eine besonders umfangreiche technische Ausstattung. Der Kostenkennwert dieses Neubaus liegt im Bereich vergleichbarer Objekte nach BKI.

Umbau Kfz-Werkstatt:

Die Kfz-Werkstatt wird in einer bestehenden Gebäudestruktur, aber mit entsprechenden Umbauten zur Realisierung der aktuellen Anforderungen und mit Erneuerung der Technik integriert. Der Kostenkennwert dieses Umbaus liegt im Bereich vergleichbarer Objekte nach BKI.

Neubau Dienstwohnungen:

Ein Vergleich der Kostenkennwerte (Kostengruppe 300 und 400) für die Dienstwohnungen mit den Ansätzen der Dienstwohnungen in Feuerwache 5 zeigen, dass sich die Kosten auf gleichem Niveau bewegen.

4.3 Förderung

In der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie FwZR des Freistaates Bayern vom 01.03.2015 sind die erreichbaren Zuwendungen geregelt. Diese bemessen sich pauschal nach der Anzahl der neu geschaffenen Stellplätze. Die Pauschalen für die ersten beiden Stellplätze betragen je 27.500 Euro und je 34.000 Euro für den dritten und vierten Stellplatz. Für Feuerwachen von Berufsfeuerwehren wird bei Sanierungen zusätzlich eine Pauschale in Höhe von 9.000 Euro für jeden der vier neuen Stellplätze für Sozialräume gewährt. Für den Schlauchturm, der einen Neubau darstellt, ist eine Pauschale in Höhe von 60.000 Euro in Aussicht gestellt. Eine verbindliche Aussage zur endgültigen Höhe der Zuwendung kann noch nicht gemacht werden, da die Zahl der zuwendungsfähigen Stellplätze mit der Regierung von Oberbayern noch abzustimmen ist.

Es werden vier Stellplätze neu geschaffen, somit ist mit einer Förderung wie folgt zu rechnen:

Stellplätze 1 – 2	55.000 Euro (je Stellplatz 27.500 Euro)
Stellplätze 3 – 4	68.000 Euro (je Stellplatz 34.000 Euro)
Sozialräume 1 - 4	36.000 Euro (je Stellplatz 9.000 Euro)
Schlauchturm	<u>60.000 Euro</u>
somit gesamt angestrebt	219.000 Euro

5. Immobilienwirtschaftliche Stellungnahme

5.1 Feuerwache

Das Raumprogramm für die Sanierung und den Umbau der Feuerwache 9 ist zwischen den beteiligten Dienststellen nach den Vorgaben des mfm (Münchner Facility Management) abgestimmt worden.

Die Feuerwache 9 befindet sich an einem einsatztaktisch sehr guten Standort mit ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Sie deckt die südöstlichen Stadtteile gut ab und führt wegen des gewerblichen Umfeldes zu keinen nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen. Auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück lässt sich der bereits mit Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 22.01.2013 und Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.02.2013 genehmigte vorläufige Raumbedarf gut realisieren. Die Grundstücksfläche wird durch die Umsetzung des Raumbedarfs und die zusätzliche Verwirklichung von Dienstwohnungen optimal ausgenutzt.

Eine Beibehaltung der Nutzung des Standorts für die Branddirektion sowie die Gebäudesanierung und der Umbau sind auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.

5.2 Dienstwohnungen

Die Bereitstellung von Dienstwohnungen ist für den betrieblichen Ablauf der Berufsfeuerwehr München zwingend notwendig. Die Dienstwohnungen werden konsequent nach dienstlichen Belangen vergeben. Infolgedessen sind sowohl Führungsdienstgrade wie auch Spezialisten in den Wohnungen eingewiesen, um im Falle eines größeren Einsatzes schnell und unkompliziert zur Verfügung zu stehen. Damit können in Großeinsätzen wichtige Funktionen besetzt werden, ohne für diese Fälle rund um die Uhr Personal vorhalten zu müssen.

Derzeit stehen der Branddirektion ca. 150 Dienstwohnungen an 7 Standorten für die Beamten des Einsatzdienstes zur Verfügung. Die Anzahl von 150 Dienstwohnungen entspricht einer Größenordnung von ca. 10 % der gesamten Dienstkräfte der Berufsfeuerwehr mit ca. 1.450 Einsatzbeamten und soll beibehalten werden. Aufgrund der auslaufenden Bindung von angemieteten Dienstwohnungsanwesen sind von diesen 150 Dienstwohnungen für die Mitarbeiter der Branddirektion Ende 2015 bereits 23 Dienstwohnungen in Sendling weggefallen. Der Gebäudeeigentümer war nach Ablauf des Mietvertrages nicht mehr bereit, an die Stadt München zu vermieten. Mietvertragsverhandlungen mit dem Gebäudeeigentümer in Nachbarschaft der Feuerwache 9 hatten eine Mietverlän-

gerung bis 2025, jedoch mit Mietsteigerung, zum Ergebnis. Aufgrund der Unwägbarkeit von Folgeanmietungen sowie aus wirtschaftlichen Gründen ist die Realisierung von Dienstwohnungen in stadteigenen Gebäuden dringend erforderlich.

6. Finanzierung

6.1 Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021, Investitionsliste 1

Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016-2020 ist die Maßnahme in der Investitionsliste 2, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 1005, Rangfolgenummer 106, bisher lediglich mit Planungskosten enthalten. Die Maßnahme ist mit diesem Projektauftrag in die Investitionsliste 1 aufzunehmen und in der Investitionsliste 2 zu entnehmen. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, den Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021 wie folgt zu ändern:

MIP alt:

Investitionsliste 1: nicht vorhanden

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Feuerwache 9, Heidestraße 3, Sanierung und Umbau, Unterabschnitt 0640, Maßnahme- Nr. 1005, Rangfolge-Nr. 108, Investitionsliste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich		
			Summe 2017- 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Fi- nanz. 2023 ff
E (935)	1.470	0	1.470	0	0	1.470	0	0	0	0
B (940)	56.520	1.131	55.389	0	5.000	20.000	20.000	10.389	0	0
Summe	57.990	1.131	56.859	0	5.000	21.470	20.000	10.389	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	57.990	1.131	56.859	0	5.000	21.470	20.000	10.389	0	0

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 10.150.000 Euro, berücksichtigt und wird im Mehrjahresinvestitionsprogramm in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
B (940)						10150		

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

Für die Maßnahme wird eine Kostenobergrenze in Höhe von 68.140.000 Euro festgelegt.

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- und Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 1.470.000 Euro.

Die Risikoreserve beträgt 17,5 %, das entspricht 10.150.000 Euro, und wird in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Die erforderlichen Planungsmittel stehen auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 zur Verfügung.

Die für das Jahr 2018 auf der Finanzposition 0640.940.1005.1 erforderlichen Mittel in Höhe von 5.000.000 Euro, inklusive der anteiligen Projektkosten der vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von ca. 70.000 Euro, werden – vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021 – im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2018 zum Haushalt 2018 angemeldet.

6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)	---	68.140.000	---
bereits finanziert:		1.131.000)	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	---	---	---
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	---		---
in 2017:		0	
in 2018:		5.000.000	
in 2019:		20.000.000	
in 2020:		20.000.000	
in 2021:		10.389.000	
in 2022 (Risikoreserve):		10.150.000	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)	---	1.470.000 in 2019	---
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	---	---	---
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	---	---	---
Auszahlungen f. sonst. Invest.tätigkeit (Zeile 25)	---	---	---

7. Beteiligung anderer Dienststellen

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

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 Ramersdorf-Perlach hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

9. Unterrichtung der Korreferentin/des Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, sowie dem Korreferenten des Kreisverwaltungsreferates, Herrn Stadtrat Michael Kuffer, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Christian Vorländer, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Termine, Fristen

Die Zuleitung konnte leider nicht termingerecht erfolgen, da die Stellungnahmen der zu beteiligenden Referate erst Ende September vorlagen. Um die Ausführungsplanung für das Bauvorhaben mit einem angedachten Baubeginn Herbst 2019 zügig weiter bearbeiten zu können, ist die Beschlussfassung zwingend noch im Oktoberausschuss zu behandeln.

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

1. Der Kreisverwaltungsreferat **empfiehlt** die Genehmigung des dargestellten Bedarfs gemäß Raumprogramm und Nutzerbedarfsprogramm.

2. Der Kommunalausschuss **beschließt** als vorberatender Ausschuss:

- 2.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für die Feuerwache 9, Sanierung und Umbau, wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
- 2.2 Dem Planungskonzept für die Feuerwache 9 Sanierung und Umbau mit Projektkosten in Höhe von 68.140.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung zugestimmt.
- 2.3 Der Einrichtung von Dienstwohnungen am Standort der Feuerwache 9 wird zugestimmt.
- 2.4 Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
- 2.5 Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
- 2.6 Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Investitionsliste 1: nicht vorhanden

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Feuerwache 9, Heidestraße 3, Sanierung und Umbau, Unterabschnitt 0640, Maßnahme- Nr. 1005, Rangfolge-Nr. 108, Investitionsliste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich		
			Summe 2017- 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	1.470	0	1.470	0	0	1.470	0	0	0	0
B (940)	56.520	1.131	55.389	0	5.000	20.000	20.000	10.389	0	0
Summe	57.990	1.131	56.859	0	5.000	21.470	20.000	10.389	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	57.990	1.131	56.859	0	5.000	21.470	20.000	10.389	0	0

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 10.150.000 Euro, berücksichtigt und wird im Mehrjahresinvestitionsprogramm in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
B (940)						10150		

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

2.7 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

2.8 Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Mittel in Höhe von 5.000.000 Euro, inklusive der Kosten der Vorabmaßnahmen in Höhe von 70.000 Euro, auf der Finanzposition 0640.940.1005.1 im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2018 zum Haushalt 2018 anzumelden.

3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
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 16, Ramersdorf-Perlach
das Kommunalreferat – GL 2
das Kommunalreferat IM-TK
z.K.
- Am