

Telefon: 0 233-28275
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-FS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

Ausführungsabschnitt A (Sanierung und Umbau Unterer Anger 7; Unterer Anger 8+9)

Projektkosten

Unterer Anger 7	2.700.000 Euro
Unterer Anger 8+9	12.050.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen	1.300.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	130.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms der Gesamtmaßnahme**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen
Ausführungsabschnitt A**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2014-2018**
- 6. Entfristung von zwei Stellen beim Kommunalreferat - Immobilienmanagement**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03445

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.09.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Sanierung Feuerwache 1
Anlass	Genehmigung des Planungskonzeptes Projektauftrag Ausführungsabschnitt A
Inhalt	Projektauftrag Ausführungsabschnitt A Entfristung von zwei Stellen beim Kommunalreferat - Immobilienmanagement
Gesamtkosten	Die Kosten für Ausführungsabschnitt A und vorgezogene Maßnahmen betragen 16,05 Mio €.
Entscheidungs- vorschlag	Das Planungskonzept der Gesamtmaßnahme wird genehmigt, der Projektauftrag Ausführungsabschnitt A wird erteilt. Zwei Stellen beim Kommunalreferat – Immobilienmanagement werden entfristet.
Gesucht werden kann auch nach:	An der Hauptfeuerwache 8 Unterer Anger 7 Unterer Anger 8 Unterer Anger 9 Unterer Anger 11 Unterer Anger 12 FISSt.Nr. 1020 Gemkg. München, Sektion 1 FISSt.Nr. 1025 Gemkg. München, Sektion 1

I. Vortrag des Referenten	
1. Planungskonzept der Gesamtmaßnahme	2
2. Erweiterte immobilienwirtschaftliche Stellungnahme / Überprüfung des Raumprogramms	2
2.1 Raumprogramm Ausführungsabschnitt A	2
2.1.1 Dienstwohnungen	2
2.1.2 Feuerwehrausstellung	3
2.2 Raumprogramm der Ausführungsabschnitte B und C	4
3. Entfristung der zwei Stellen beim Kommunalreferat - Immobilienmanagement	4
4. Beteiligung anderer Dienststellen	5
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates des Kommunalreferates	5
7. Beschlussvollzugskontrolle	6
II. Antrag des Referenten	6
III. Beschluss	8

Telefon: 0 233-28275
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-FS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

Ausführungsabschnitt A (Sanierung und Umbau Unterer Anger 7; Unterer Anger 8+9)

Projektkosten

Unterer Anger 7	2.700.000 Euro
Unterer Anger 8+9	12.050.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen	1.300.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	130.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms der Gesamtmaßnahme**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen
Ausführungsabschnitt A**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2014-2018**
- 6. Entfristung von zwei Stellen beim Kommunalreferat - Immobilienmanagement**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03445

Anlage:

Beschluss des Kreisverwaltungsausschusses vom 28.07.2015 (mit Anlagen)

Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.09.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Planungskonzept der Gesamtmaßnahme

Wie in der Sitzung des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 28.07.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03445 (Beschluss siehe Anlage).

Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

2. Erweiterte immobilienwirtschaftliche Stellungnahme / Überprüfung des Raumprogramms

Die immobilienwirtschaftliche Stellungnahme in Ziff. 3.8 des Vortrages zum Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 28.07.2015 hat das Kommunalreferat nochmals überprüft, sie wird bezüglich der Überprüfung des von der Branddirektion angemeldeten Raumprogramms wie folgt ergänzt:

2. 1 Raumprogramm Ausführungsabschnitt A

Der Ausführungsabschnitt A umfasst die Anwesen Unterer Anger 7, 8 und 9. Diese Gebäude werden künftig Dienstwohnungen und die Feuerwehrausstellung enthalten.

2.1.1 Dienstwohnungen

Die Branddirektion verfügt bis 30.11.2015 über 150 Dienstwohnungen für Ihre Mitarbeiter. Ab 1.12.2015 fallen 23 Dienstwohnungen im angemieteten Anwesen Zillertalstr. 27 weg, da der Gebäudeeigentümer nach Ablauf des Mietvertrages nicht mehr bereit ist, an die Stadt zu vermieten.

Desweiteren fallen mit Beginn des Ausführungsabschnittes B 18 Dienstwohnungen in den Anwesen Unterer Anger 11 und 12 weg, weil diese Wohnungen in Büros des vorbeugenden Brandschutzes umgewandelt werden sollen.

Der Mietvertrag über die angemieteten Dienstwohnungsgebäude Heidestr. 20 – 26 mit 32 Wohnungen konnte zwar bis Ende 2025 verlängert werden (vgl. hierzu Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.03.2015 / Vollversammlung vom 25.03.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02552), dennoch bestehen bei Anmietungen grundsätzlich Unwägbarkeiten, ob und zu welchen Bedingungen Vertragsverlängerungen möglich sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist es notwendig, in den Anwesen Unterer Anger 7, 8 und 9 neue Dienstwohnungen zu schaffen, um zumindest einen Teil der langfristig wegfallenden Wohnungen zu kompensieren.

Zusammenfassung der künftig wegfallenden Dienstwohnungen:

Zillertalstraße 27:	23 Wohnungen (Wegfall ab 1.12.2015)
Heidestraße 20-26:	32 Wohnungen (Wegfall ab 2025)
Unterer Anger 7:	4 Wohnungen (Wegfall mit Beginn des Ausführungsabschnitts A der FW 1)
Unterer Anger 8:	4 Wohnungen (Wegfall mit Beginn des Ausführungsabschnitts A der FW 1)
Unterer Anger 9:	1 Wohnung (Wegfall mit Beginn des Ausführungsabschnitts A der FW 1)
Unter Anger 11 + 12:	18 Wohnungen (Wegfall mit Beginn des Ausführungsabschnitts B der FW 1)
An der Hauptfeuerwache 8:	<u>1 Wohnung</u> (Wegfall mit Beginn des Ausführungsabschnitts C der FW 1)
Summe	83 Wohnungen

Auflistung künftig neu zu schaffender Dienstwohnungen:

Unterer Anger 7:	5 Wohnungen (nur Sanierung, Bestand bleibt)
Unterer Anger 8:	10 Wohnungen
Unterer Anger 9:	6 Wohnungen
nachrichtlich:	
FW 5 neu:	39 Wohnungen (vorbehaltlich Genehmigung durch den _____ Stadtrat)
Summe:	60 Wohnungen

Langfristig fehlende Wohnungen im eigenen Bestand somit: 23 Wohnungen

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Personal der Branddirektion aufgrund neuer Arbeitszeitrichtlinien aufgestockt werden soll und dies weiteren Bedarf an Dienstwohnungen auslöst.

Die Anwesen Unterer Anger 7, 8 und 9 waren ursprünglich (= zum Zeitpunkt der Errichtung) als Dienstwohnungsgebäude vorgesehen und sollen dieser Nutzung wieder zugeführt werden.

Das Anwesen Unterer Anger 7 steht unter Denkmalschutz. Es hat eine überbaute Fläche von ca. 140 m². Pro Etage ist aufgrund der vorgegebenen Bausituation nur eine Wohnung möglich, die ca. 98 m² umfasst.

Bei den Anwesen Unterer Anger 8 und 9 wurden die Wohnungen so geschnitten, dass eine Wohnungsgröße von 120 m² nicht überschritten wird. Lediglich bei drei Wohnungen muss diese Größe aufgrund der vorgegebenen Gebäudesituation überschritten werden

2.1.2 Feuerwehrausstellung

Der Betrieb einer Feuerwehrausstellung gehört nicht zwingend zu den Aufgaben der Branddirektion.

Da es sich aber um eine historisch gewachsene Einrichtung auf der Feuerwache 1 handelt, welche die positive Darstellung der Branddirektion in der Öffentlichkeit fördert, meldet das Kommunalreferat keine Vorbehalte gegen die Beibehaltung dieser Einrichtung an. Die Angliederung an eine Feuerwache in zentraler Lage wird als sinnvoll erachtet. Die bisherige Feuerwehrausstellung umfasst ca. 509 m² und nach Neubau 614 m².

2.2 Raumprogramm der Ausführungsabschnitte B und C

Diese Beschlussvorlage enthält auch das Raumprogramm für die Ausführungsabschnitte B und C. Alle Ausführungsabschnitte können unabhängig voneinander, aber nicht in geänderter Reihenfolge durchgeführt werden.

Die Organisationsstruktur und das Betriebskonzept wurden vom Kreisverwaltungsreferat bindend vorgegeben und vom Kommunalreferat übernommen. Auch nach Einführung des mfm ist es nicht Aufgabe des Kommunalreferats, diese Strukturen zu hinterfragen.

Das Raumprogramm für diese Ausführungsabschnitte wurde vom Kommunalreferat auf Plausibilität überprüft. Berücksichtigt wurde dabei die geplante Personalaufstockung bei der Branddirektion und der damit verbundene Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen, wie z.B. Büroräumen.

Bezüglich der von den Vorgaben des Stadtrates abweichenden Fläche von 11 m² für Einzelbüros ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude entweder unter Denkmalschutz stehen (Hauptgebäude, Straßenfassade Unterer Anger 11) oder aufgestockt werden (Rückgebäude „An der Hauptfeuerwache 8“) und damit aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur Abweichungen von den Vorgaben des Stadtrates, wie bei vielen anderen städtischen Objekten auch, unvermeidlich sind.

3. Entfristung der zwei Stellen beim Kommunalreferat – Immobilienmanagement

Für das Kommunalreferat wird bezüglich der dauerhaften Schaffung von Stellen in der Abteilung Immobilienmanagement ergänzt:

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 20./26.06.2013 wurde für den Neubau der Feuerwache 5 (Anzinger Str. 41) befristet auf 2 Jahre ab Stellenbesetzung die Schaffung von zwei zusätzlichen Stellen (2,0 VZÄ) der 3. und 4. Qualifikationsebene genehmigt. Mit dem gleichen Beschluss wurde das Kommunalreferat beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung durchzuführen um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Stellen- und Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.

Aufgrund der umfangreichen und langfristig geplanten Neubau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäude der Brandverhütung, von denen nahezu alle Feuerwachen und ein Großteil der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr betroffen

sind, ist die Beibehaltung dieser Stellen unbefristet erforderlich. Alleine die 3 Bauabschnitte zur Umsetzung der mit diesem Beschluss entschiedenen Baumaßnahmen in der Feuerwache 1 werden einen Zeitraum von ca. 7 Jahren in Anspruch nehmen; während dieses Zeitraums erfordert die Erfüllung der Bauherrenrolle nach mfm einen stark erhöhten Aufwand.

Nach dem gemeinsamen Grundsatzbeschluss des Kreisverwaltungsausschusses und des Kommunalausschusses vom 17.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13124) bzw. der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.10.2013 sind in den nächsten Jahrzehnten in den Wachen der Feuerwehr Baumaßnahmen in Höhe von ca. 500 Mio. Euro zu erwarten. Hierfür ist es notwendig, die geschaffenen Stellen auch über die derzeitige Befristung hinaus zu besetzen. Das Kommunalreferat wird deshalb beauftragt, mit dem Personal- und Organisationsreferat die Schritte zur Entfristung und dauerhaften Einrichtung dieser Stellen einzuleiten.

4. Beteiligung anderer Dienststellen

Das Kreisverwaltungsreferat, das Baureferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben der Vorlage für den Kreisverwaltungsausschuss vom 28.07.2015 zugestimmt. Auf den Hinweis der Stadtkämmerei zur Transparenz der Anmietkosten für Ersatzbüros und der Umzugskosten wurde in Ziff. 3.5 des Beschlusses des Kreisverwaltungsausschusses vom 28.07.2015 Bezug genommen.

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt der Beschlussvorlage zu.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage mit o.g. Einschränkung keine Einwände erhoben.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 1, Altstadt-Lehel, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates des Kommunalreferates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag des Referenten

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für die Gesamtmaßnahme wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme, gegliedert in drei Ausführungsabschnitte, wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Dem Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt A mit Projektkosten in Höhe von 16.050.000 Euro wird zugestimmt.
4. Das Baureferat wird beauftragt, für die Gesamtmaßnahme die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Genehmigungsunterlagen einzureichen, sowie die Ausführung für den Ausführungsabschnitt A vorzubereiten.
5. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen im Ausführungsabschnitt A wird zugestimmt. Die beteiligten Referate werden mit der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen (Auslagerungen in die Liegenschaften FW 4 alt und FW 3, Verlagerungen innerhalb der FW 1 sowie Anmietungen) beauftragt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für die Auslagerung notwendigen Anmietungen durchzuführen.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für die Anmietungen erforderlichen Mittel jährlich zur Modellrechnung im konsumtiven Bereich anzumelden. Die für 2015 erforderlichen Mittel werden zum Nachtrag 2015 angemeldet.
8. Das Kreisverwaltungsreferat wird beauftragt, die für den Umzug erforderlichen Mittel zur Modellrechnung im konsumtiven Bereich anzumelden. Die für 2015 erforderlichen Mittel werden zum Nachtragshaushalt 2015 angemeldet.
9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für den Ausführungsabschnitt A herbeizuführen und für die Ausführungsabschnitte B und C die Projektgenehmigung herbeizuführen.

10. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 wird wie folgt geändert:

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Feuerwache 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau und Erweiterung, Maßnahmennummer: 0640.1017, Rangfolgenummer: neu, Invest. Liste 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2013	Programmjahr 2014 bis 2018						nachrichtlich	
			Summe 2014- 2018	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Fi- nanz. 2020 ff
E (935)	130	0	0	0	0	0	0	0	130	0
B (940)	13.520	1.000	7.436	100	288	288	2.704	4.056	2.704	2.380
Summe	13.650	1.000	7.436	100	288	288	2.704	4.056	2.834	2.380
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	13.650	1.000	7.436	100	288	288	2.704	4.056	2.834	2.380

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 2.400.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
B (940)							2.400	

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

11. Die beiden zunächst auf 2 Jahre befristeten Stellen werden entfristet und dauerhaft eingerichtet. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dies beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
12. Die 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 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 8, H 9
das Baureferat - T, G
das Baureferat - MSE
das KVR - Branddirektion
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Personal- und Organisationsreferat
den Bezirksausschuss 1, Altstadt - Lehel
das Kommunalreferat - GL 2
das Kommunalreferat - IS-KD-AM
das Kommunalreferat - IM-BU
z.K.

Am _____