

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

Ausführungsabschnitt B (Abbruch und Neubau Unterer Anger 11+12, Sanierung und Aufstockung Rückgebäude, Abbruch und Neubau Tiefgarage)

- 1. Projektgenehmigung**
- 2. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen in Ausführungsabschnitten B und C**
- 3. Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022 - 2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04884

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.01.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Projektgenehmigung Ausführungsabschnitt B
Inhalt	Vorstellung der Entwurfsplanung für die Maßnahme Ausführungsabschnitt B inklusive Kosten und Finanzierung.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Der Finanzierungsaufwand Ausführungsabschnitt B beträgt 49.800.000 Euro.
Entscheidungs- vorschlag	Die Projektgenehmigung wird erteilt. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Zielplanung Feuerwachen 2020, verbesserte Feuerwachenstruktur
Ortsangabe	An der Hauptfeuerwache 8, Unterer Anger 7, Unterer Anger 8, Unterer Anger 9, Unterer Anger 11, Unterer Anger 12, F1St.1020 Gemkg. München, Sektion 1

I. Vortrag der Referentin

1.	Aufgabenstellung	1
2.	Projektstand	2
3.	Planung	3
3.1	Umsetzung Zielplanungsbeschluss 2020	3
3.2	Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes	3
3.2.1	Energetische Gebäudestandards	4
3.2.2	Einsatz von Fernwärme und Erneuerbaren Energieträgern	4
3.2.3	Einsatz von Photovoltaikanlagen	4
3.2.4	Klimarelevanz der Baustoffe	4
3.2.5	Begrünung der Freiflächen und der Gebäude	5
3.3	Projektfortschreibungen	5
3.4	Vorgezogene Maßnahmen mit Abbruch- und Rückbauarbeiten	6
3.5	Vorgezogene Maßnahmen aus Ausführungsabschnitt C	7
3.6	Übergeordnete elektrotechnische Anlagen	8
4.	Ermittlung der Projektkosten	9
4.1	Aktueller Kostenstand zur Projektgenehmigung Ermittlung der Projektkosten (Ausführungsabschnitt B)	9
4.2	Kostenvergleich aus der Genehmigung des Planungskonzepts der Gesamtmaßnahme	10
4.3	Stellungnahme zu den Investitionskosten	10
5.	Förderung	11
6.	Finanzierung	11
7.	Beteiligung anderer Dienststellen	12
8.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	12
9.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	13
10.	Beschlussvollzugskontrolle	13

II. Antrag der Referentin **13****III. Beschluss** **14**

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

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

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

**Ausführungsabschnitt B (Abbruch und Neubau Unterer Anger 11+12, Sanierung und
Aufstockung Rückgebäude, Abbruch und Neubau Tiefgarage)**

- 1. Projektgenehmigung**
- 2. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen
Maßnahmen in Ausführungsabschnitten B und C**
- 3. Anmeldung zur Fortschreibung des
Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022 - 2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04884

2 Anlagen:

1. Projektdaten
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.01.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Aufgabenstellung

Im Grundsatzbeschluss vom 13./14.03.2007 wurde das Kreisverwaltungsreferat (KVR) beauftragt, über alle Feuerwachen der Berufsfeuerwehr hinweg ein optimiertes Gesamtkonzept zu entwickeln und auch für die einzelnen, anstehenden Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse der Berufsfeuerwehr aufbauenden, optimalen Ergebnisse zu erlangen. Für die Feuerwache 1 (FW 1) wurden in den Beschlüssen vom 15./22.07.2009 (Kreisverwaltungsausschuss (KVA) und Vollversammlung (VV) erste Erkenntnisse über funktionale

und bautechnische Mängel der beiden denkmalgeschützten Altbauten und der Nebengebäude dargestellt. Es wurde ein erheblicher Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Arbeitsschutz sowie Schall- und Wärmeschutz festgestellt. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wurde am 04.10.2011 durch den KVA genehmigt und das Baureferat (BAU) wurde beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.

2. Projektstand

Mit Beschluss des KVA vom 28.07.2015, des Kommunalausschusses (KA) vom 24.09.2015 und dem Beschluss der VV vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 03445) wurden das Nutzerbedarfsprogramm und das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme, gegliedert in drei Ausführungsabschnitte (A, B, C), genehmigt. Das BAU wurde mit dem Beschluss der VV vom 30.09.2015 beauftragt, für die Gesamtmaßnahme die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Genehmigungsplanung einzureichen.

Zum Ausführungsabschnitt A (AA A) wurde mit Beschluss des KA gemeinsam mit dem KVA am 30.11.2017 sowie mit Beschluss der VV vom 13.12.2017 die Projektgenehmigung erteilt. Mit Beschluss des KA vom 23.05.2019 wurde die Ausführungsgenehmigung erteilt. Die Bauausführung läuft.

Die ökonomischen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zwingen auch die Landeshauptstadt München (LHM) zu Einsparungen. Demzufolge müssen auch bereits geplante Vorhaben auf den Prüfstand gestellt werden. Die Planung der Maßnahme wurde noch vor der aktuellen finanziellen Lage der Stadt begonnen. Am Bedarf der zügigen Umsetzung des Projektes FW 1, AA B, wurde festgehalten. Mit der Branddirektion und der Stadtkämmerei (SKA) wurde vereinbart, den Baubeginn auf das Jahr 2023 zu verschieben. Auch die Realisierung des AA C, der bautechnisch im Anschluss an den AA B erfolgen muss, wurde verschoben. Aus heutiger Sicht erfolgt hier ein Baubeginn im Jahr 2027.

Im Beschluss der VV vom 30.09.2015 wurde des weiteren ausgeführt, dass aufgrund der erheblichen zeitlichen Distanz bis zur Realisierung der AA B und C und den damit verbundenen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Baupreisentwicklung und anderen kostenbestimmenden Faktoren für diese AA die verbindlichen Projektkosten zu einem späteren Zeitpunkt in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgelegt werden. Das KR wurde zudem beauftragt, für die AA B und C die Projektgenehmigung herbeizuführen. Aufgrund der Projektfortschreibungen (Punkt 3.3 und 3.5) sowie der daraus resultierenden Kostensteigerung (Punkt 4) ist für die Projektgenehmigung AA B eine Beschlussfassung im Stadtrat erforderlich.

Zum AA B - Unterer Anger 11+12, Rückgebäude (RG), Tiefgarage (TG) - hat das BAU die Entwurfsplanung erarbeitet, so dass nun die Projektgenehmigung vorgelegt werden kann.

Die Unterlagen nach § 10 Abs. 3 KommHV liegen vor.

3. Planung

Gegenüber dem in den vorausgegangenen Beschlüssen genehmigten Raumprogramm haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Seit der Genehmigung des Gesamtplanungskonzepts mit Beschluss vom 30.09.2015 wurde die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses Zielplanung Feuerwachen 2020 sowie die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 in die Planung eingearbeitet.

3.1 Umsetzung Zielplanungsbeschluss 2020

Durch den Grundsatzbeschluss „Zielplanung Feuerwachen 2020“ in der VV des Stadtrates vom 27.11.2018 ergeben sich erweiterte Vorgaben in der Ausführung der Elektro-, Informations- und Kommunikationstechnik, die aus den funktionalen Anforderungen des Feuerwehr- und Einsatzbetriebs hervorgehen.

Die Darstellung zu den baulichen Ausführungsstandards wurde im Grundsatzbeschluss vom Stadtrat anerkannt. Das KVR wurde beauftragt, zusammen mit dem BAU, dem KR und der SKA die für den Einsatzbetrieb erforderlichen Anlagen und Qualitäten abzustimmen und bei Bedarf fortzuschreiben. In der Entwurfsplanung wurden somit die baulichen Standards eingearbeitet, wie zum Beispiel die Erhöhung der Anzahl der EDV-Anschlüsse, Anbindung an das Glasfasernetz, Mobiltelefon- und Funkempfang im Gebäude, öffentliches und stadtinternes WLAN, elektronische Zutrittskontrollsysteme sowie eine Einzelalarmierung der Ruheräume. In den Fahrzeughallen sind aus Arbeitsschutzgründen mitfahrende Abgasabsauganlagen einzubauen. Zum Befüllen der Löschwassertanks werden Wasseranschlüsse in der Fahrzeughalle benötigt; für Übungen im Außenbereich sind Hydranten vorzusehen.

3.2 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes

Mit dem Beschluss der VV vom 18.12.2019 Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) *„nimmt die LHM eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz wahr, insbesondere bei der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, der Nutzung erneuerbarer Energien und ihren Beschaffungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadtverwaltung zu erreichen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die LHM an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.“*

Aktuell wurde mit dem Grundsatzbeschluss II Klimaneutrale LHM vom 15.12.2021 ein umfangreiches Maßnahmenpaket für stadteigene Gebäude beschlossen. Aufgrund der

schon fortgeschrittenen Planung wurden erste Optimierungen in AA B eingeplant und werden die weiteren Optimierungsmaßnahmen vor allem für den AA C geprüft.

3.2.1 Energetische Gebäudestandards

Bei dem AA B, Unterer Anger 11+12, mit Erhalt der denkmalgeschützten Fassade zur Straßenseite sowie der Sanierung und Aufstockung des RG ist es das Ziel, sich dem ab 01.07.2021 gültigen EG 40 Standard für Nichtwohngebäude gemäß der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) zu nähern, soweit dies im Bestand möglich ist. Die hierfür notwendigen Berechnungen auf der neuen BEG - Fördergrundlage werden derzeit durchgeführt.

3.2.2 Einsatz von Fernwärme und Erneuerbaren Energieträgern

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke München GmbH. Die innenliegenden Sanitärbereiche sowie der Kundenbereich im EG (Unterer Anger 11+12) und die innenliegenden Bereiche im UG (RG) werden von einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung versorgt. Alle Büroeinheiten haben eine natürliche Fensterlüftung. Zur Abfuhr der Wärmelasten der EDV-Räume ist ein Kaltwassernetz mit Luftkühlern und Umluftkühlern vorgesehen. Die Kälteerzeugung erfolgt mit einem natürlichen Kältemittel mit geringem Treibhauspotential. Das Thema Fernkälte der Stadtwerke München GmbH wurde geprüft, aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

3.2.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 120 m² im Zuge der Aufstockung auf dem Dach des RG vorgesehen. Damit können jährlich ca. 14.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden. Die weiteren Dimensionierungen der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten können auf den weiteren Gebäuden der FW 1 auf Grund des Ensembleschutzes keine weiteren Anlagen angebracht werden.

3.2.4 Klimarelevanz der Baustoffe

Der Abriss und Neubau des Unterer Anger 11+12 (incl. TG) ist bis auf die denkmalgeschützte Fassade aufgrund der Nutzungsänderung sowie technischer, insbesondere statischer Belange notwendig (z.B. im UG, wo es im Bestand trotz drückendem Wasser keinen wasserundurchlässigen Beton gibt).

Das RG kann nach einer umfangreichen Schadstoffsanierung als Gebäudehülle erhalten werden und wird für die zusätzlichen Nutzungen aufgestockt sowie innen neu ausgebaut. Durch diese Maßnahme wird die Graue Energie deutlich reduziert. Im Zuge der Aufstockung kann neben der Photovoltaikanlage auch eine extensive Dachbegrünung realisiert werden.

Eine Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen im Bereich der Trockenbauwände, durch Ausführung als Holzständerkonstruktion mit Holzfaserdämmung wird im weiteren Planungsfortschritt untersucht.

3.2.5 Begrünung der Freiflächen und der Gebäude

Bei der Sanierung der FW 1 haben Funktionalität und ein reibungsloser Ablauf des Wachbetriebes für die Gestaltung der Freiflächen oberste Priorität. Die beengten Platzverhältnisse und die vielseitigen Nutzungsansprüche bedingen eine klare Strukturierung der Flächen. Der Bestandsspielplatz im Hof wird verlegt und wird in einem geschützten Rahmen getrennt von dem Feuerwehrausrückbereich platziert und direkt an die Wohnungen angegliedert. Die vier Bestandsbäume im Aufenthaltsbereich bleiben erhalten und werden im Standort aufgewertet. Der dort vorgesehene Sitzbereich wird mit einer Hecke sowie einem erhöhten Pflanzbeet zum Hofbereich hin abgegrenzt, wodurch neuer Lebensraum für Kleintiere und Insekten geschaffen wird. Zur Erhöhung der Biodiversität wird auf den restlichen Flächen im Innenhof eine Hecke und die Anlage eines Pflanzbeetes mit einer Staudenmischpflanzung geplant. Für die Alarmausfahrt der Interimswache (AA B) muss ein Baum gefällt werden. Die Möglichkeit einer Großbaumverpflanzung wurde durch einen Gutachter geprüft. Nach gutachterlicher Einschätzung ist der Baum in Bezug auf die zu erwartende Reststandzeit, die eingeschränkte Vitalität und die erhebliche Schwächung, die mit einem solchen Eingriff ins Wurzelwerk des Bestandsbaumes verbunden wäre, für eine Verpflanzung nicht geeignet. Die Alarmausfahrt der Interimswache AA B wird im AA C zur neuen Grundstückszufahrt in den Innenhof; die bisherige Hofzufahrt wird bereits im AA A zur TG-Zufahrt umgebaut. Die Zugänge in die Gebäude und ihre Anschlüsse an die öffentlichen Gehbahnen werden barrierefrei ausgebildet. Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen wird die Kommunwand zum Nachbarbestand mit einer Fassadenbegrünung versehen. Diese umfasst ca. 60 m² Wandfläche und reicht in Teilen bis zu einer Höhe von ca. 3 Metern. Dadurch wird zusätzlich wertvoller Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel geschaffen. Im weiteren stellt eine Fassadenbegrünung einen Beitrag zum effektiven Lärmschutz dar, da Schallwellen geschluckt und somit in einem deutlich geringeren Maße von der Wand reflektiert werden als durch eine glatte Hauswand. Die Dachfläche der Aufstockung des RG wird mit einer extensiven Dachbegrünung von ca. 300 m² begrünt. Die Bereiche mit Kies- bzw. Betonplatten werden auf das bautechnische Minimum beschränkt, um die klimatechnischen Vorteile der Dachbegrünung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Trotz der statischen Limitierung aus dem Bestand können hier sowohl eine Begrünung als auch eine PV-Anlage umgesetzt werden. Im Bereich der Gebäude Unterer Anger 11+12 wird die Dachterrasse mit intensiver Dachbegrünung vorgesehen. Hier werden vier erhöhte Pflanzbeete zur Bepflanzung mit Kleinsträuchern und Stauden erstellt. Diese Pflanzbeete umfassen mit ca. 60 m² rund ein Drittel der gesamten Terrassenfläche. Dadurch wird die Biodiversität gefördert und der Abfluss von Regenwasser bei Starkregenereignissen verzögert.

3.3 Projektfortschreibungen

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden folgende Punkte eingearbeitet:

In den Gebäuden Unterer Anger 11+12 werden die Zentralen für die übergeordneten elektrotechnischen Anlagen (z.B. Netzersatzanlage, unterbrechungsfreie Stromversorgung etc.) untergebracht. Damit wird der Wachbetrieb in sämtlichen Gebäuden des Gesamtprojekts versorgt und gesichert.

Ergänzend wurde die Kälteleistung für EDV-Technikräume erhöht, eine BOS-Objektfunkanlage sowie eine Mobilfunkanlage inhouse und weitere Standardfortschreibungen gemäß dem Zielplanungsbeschluss vom 27.11.2018 des Nutzers mit eingeplant. Zudem fordern die Stadtwerke München für die FW eine eigene Trafoanlage im Gebäude Unterer Anger 11+12; für das Hauptgebäude (HG) erfolgt die Verlegung von Technikräumen in den TGtrakt. In der TG werden zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 14.08.2018 Ladesäulen für Elektroautos vorgesehen. Um den Betrieb während der Sanierung des HG aufrecht erhalten zu können, sind die Ampelsteuerungen für die Alarmausfahrten im Umfeld der FW 1 anzupassen.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die verschärfte Gesetzeslage hinsichtlich Asbestrichtlinien (signifikante Absenkung der Nachweisgrenze mit neuer Untersuchungsstrategie und Festlegung der erforderlichen Probenanzahl zur Ermittlung des Belastungsbildes) und Schadstoffentsorgung (deutliche Kostensteigerung der Deponiekosten) berücksichtigt. Diese gestellten höheren Anforderungen mussten nun mit verfeinerten Analysemethoden in der Praxis umgesetzt werden. Somit waren während der Entwurfsplanung weitere vertiefende Bauteiluntersuchungen durchzuführen. Hierbei handelt es sich um die Untersuchungen von Bauteilen, für die nun die höheren Anforderungen an die Nachweisführung gelten.

Im Ergebnis ist nach diesen Untersuchungen im Rahmen der Entwurfsplanung von einer umfangreichen Schadstoffbelastung in allen Bauteilen auszugehen, die in den vorliegenden Kostenberechnungen berücksichtigt ist.

3.4 Vorgezogene Maßnahmen mit Abbruch- und Rückbauarbeiten

Um die derzeit geplanten Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die geplante Ausführungsgenehmigung für den AA B vorab vorbereitende Maßnahmen im Rahmen der Abbruch- und Rückbauarbeiten durchzuführen:

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen müssen die straßenseitigen Fassaden der Gebäude Unterer Anger 11 und 12 erhalten werden. Diese Maßnahme erfordert ein Gerüst mit Rückverankerungen, da die Fassaden zunächst frei stehenbleiben müssen, während dahinter die Neubauten entstehen.

In den Gebäuden Unterer Anger 11 und 12, im RG sowie in der bestehenden TG sind insbesondere die unter Punkt 3.3 erläuterten asbestbelasteten Schadstoffe rückzubauen und zu entsorgen. Da diese Arbeiten mehrere Monate in Anspruch nehmen, sollen diese im Zuge der Vorabmaßnahmen ausgeführt werden.

Vor Beginn der Rückbauarbeiten ist es zudem erforderlich, in den Gebäuden Unterer Anger 11 und 12 sowie im RG das nicht mehr zu verwendende Mobiliar auszubauen und zu entsorgen.

Für die genannten Vorabmaßnahmen fallen somit folgende Kosten an:

• RG	
Auslagerungen	180.000 Euro
Schadstoffrückbau und Entsorgung	573.000 Euro
Abbrucharbeiten	844.000 Euro
• Unterer Anger 11+12	
Auslagerungen	180.000 Euro
Fassadensicherung	500.000 Euro
Schadstoffrückbau und Entsorgung	586.000 Euro
Abbrucharbeiten	675.000 Euro
• TG	
Schadstoffrückbau und Entsorgung	329.000 Euro
Abbrucharbeiten	417.000 Euro
	<hr/>
Kostenberechnung	4.284.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiko (12,5%)</u>	<u>536.000 Euro</u>
	<hr/>
Kosten für Abbruch- und Rückbauarbeiten im AA B	4.820.000 Euro

3.5 Vorgezogene Maßnahmen aus Ausführungsabschnitt C

Die terminliche Verschiebung, die sich durch die unter Punkt 2. genannten Beschlüsse für das Projekt ergibt, bedingt nun vorgezogene Maßnahmen aus dem AA C, die bereits im AA B umzusetzen sind:

Gemäß den Forderungen der Denkmalschutzbehörden darf die neu zu errichtende Funkantenne der FW nicht auf dem HG aufgestellt werden. Nach eingehenden Untersuchungen wurde hierzu als Alternative ein Standort auf dem Dach des gegenüberliegenden Hochhauses des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in der Blumenstr. 28b festgelegt. Zur Überbrückung zwischen FW und Hochhaus sind sowohl Tiefbaumaßnahmen für Leitungswege, als auch ein Funkmast zum Betrieb einer Funkstrecke zwischen der Nachrichtenstelle der Feuerwache und dem Hochhaus erforderlich. Die Antenne auf dem Hochhaus muss vor Beginn des AA C am HG in Betrieb gesetzt werden.

Während des AA C findet die Alarmausrückung aus dem dann sanierten RG (Interimswache im AA B) über das Tor 2 am Unteren Anger 11 statt. Es darf dabei keine Behinderung beim Ausrücken von Einsatzfahrzeugen im Bereich des Tor 2 erfolgen. Um zu gewährleisten, dass auch während der Sanierung des HG ein reibungsloses Ausrücken der Einsatzfahrzeuge ohne zeitlichen Verzug durch die Einschränkungen der Verkehrsflächen im Bereich Unterer Anger möglich ist, muss daher zusätzlich eine Ausfahrt über das Tor 3 (Roßmarkt) ermöglicht werden.

Der Belag im Innenhof sollte ursprünglich provisorisch ausgeführt werden und erst nach Abschluss des AA C fertiggestellt werden. Aus Kostengründen wird nun bereits im AA B der endgültige Belag erstellt.

Für die genannten Vorgezogenen Maßnahmen aus AA C fallen somit folgende Kosten an:

• Vorgezogene Maßnahmen AA C	
Kostenberechnung	3.415.000 Euro
Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)	425.000 Euro

Kosten für vorgezogene Maßnahmen aus AA C	3.840.000 Euro
--	----------------

3.6 Übergeordnete elektrotechnische Anlagen

Im Zuge der Planung für den AA B wurde auch die Planung für die unter Punkt 3.3 genannten übergeordneten elektrotechnischen Anlagen für das Gesamtprojekt fortgeschrieben, welche im UG der Gebäude Unterer Anger 11 und 12 untergebracht werden. Die Realisierung der technischen Ausstattung zur Sicherung des Wachbetriebs erfolgt vollständig in diesen beiden Gebäuden. Sämtliche Projektkosten für die übergeordneten elektrotechnischen Anlagen sind damit dem AA B zuzuordnen. Benannt wird nachfolgend informativ die anteilige Aufschlüsselung dieser Anlagen auf die einzelnen AA.

AA A:

Auf den AA A (Unterer Anger 7, 8+9) entfallen hier Projektkosten in Höhe von insgesamt 242.000 Euro.

AA B:

In den Projektkosten für den AA B (Unterer Anger 11+12, RG sowie TG) sind für die elektrotechnischen Anlagen Anteile mit insgesamt 395.000 Euro enthalten.

AA C:

Ein Großteil der elektrotechnischen Anlagen mit anteiligen Kosten in Höhe von 638.000 Euro werden dem HG im AA C angerechnet. Aufgrund des Realisierungszwangs in AA B sind diese Kosten für den AA C als Vorabmaßnahmen zu genehmigen.

Die für die übergeordneten elektrotechnischen Anlagen ermittelten Kosten verteilen sich in diesen Anteilen auf die Teilmaßnahmen:

• Unterer Anger 7	25.000 Euro
• Unterer Anger 8+9	217.000 Euro
• Unterer Anger 11+12	153.000 Euro
• RG	153.000 Euro
• TG	89.000 Euro
• <u>HG</u>	<u>638.000 Euro</u>

Kostenberechnung	1.275.000 Euro
Reserve für Kostenrisiko (12,5%)	165.000 Euro

Kosten für übergeordnete elektrotechnische Anlagen im AA B	1.440.000 Euro
---	----------------

Diese Kosten (incl. anteiliger Risikoreserve) sind in den anteiligen Projektkosten enthalten.

4. Ermittlung der Projektkosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt und die Projektkosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens und des langen Ausführungszeitraums wird die Reserve für Kostenrisiken auf 12,5% festgelegt.

4.1 Aktueller Kostenstand zur Projektgenehmigung Ermittlung der Projektkosten (Ausführungsabschnitt B)

Sanierung und Aufstockung RG	13.940.000 Euro
Neubau Unterer Anger 11+12	15.775.000 Euro
Neubau TG	6.840.000 Euro
Abbrucharbeiten Unterer Anger 11+12, RG und TG	4.280.000 Euro
<u>Vorgezogene Maßnahmen AA C</u>	<u>3.415.000 Euro</u>
Kostenberechnung	44.250.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (12,5% der Kostenberechnung)	5.550.000 Euro

Projektkosten zur Projektgenehmigung 49.800.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben (AA B) Projektkosten in Höhe von 49.800.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 44.250.000 Euro.

Diese Gesamtbaukosten untergliedern sich in die Teilmaßnahmen:

- | | |
|--|-----------------------|
| Sanierung und Aufstockung RG | |
| Kostenberechnung | 13.940.000 Euro |
| <u>Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)</u> | <u>1.750.000 Euro</u> |
| Projektkosten | 15.690.000 Euro |
- | | |
|--|-----------------------|
| Neubau Unterer Anger 11+12 | |
| Kostenberechnung | 15.775.000 Euro |
| <u>Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)</u> | <u>1.975.000 Euro</u> |
| Projektkosten | 17.750.000Euro |

•	Neubau TG	
	Kostenberechnung	6.840.000 Euro
	<u>Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)</u>	<u>860.000 Euro</u>
	Projektkosten	7.700.000 Euro
•	Abbrucharbeiten	
	Kostenberechnung	4.280.000 Euro
	<u>Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)</u>	<u>540.000 Euro</u>
	Projektkosten	4.820.000 Euro
•	Vorgezogene Maßnahmen AA C	
	Kostenberechnung	3.415.000 Euro
	<u>Reserve für Kostenrisiko (12,5 %)</u>	<u>425.000 Euro</u>
	Projektkosten	3.840.000 Euro

Die Projektkosten in Höhe von 49.800.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Kosten für die Ersteinrichtung in Höhe von 1.100.000 Euro sind in den o.g. Projektkosten enthalten.

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

4.2 Kostenvergleich aus der Genehmigung des Planungskonzepts der Gesamtmaßnahme

Im Beschluss vom 30.09.2015 wurde für den AA B eine Kostengrößenordnung von 30 bis 35 Mio. genannt. Zum Indexstand der Projektgenehmigung beträgt die Kostengrößenordnung für den AA B derzeit 39 bis 46 Mio. Euro. Die Differenz der aktuellen Kostenberechnung in Höhe von 3,8 Mio. Euro gegenüber der indizierten Kostengrößenordnung ergibt sich durch die vorgezogenen Maßnahmen für den AA C (Antennenmast Hochhaus, Nutzung Tor 3, Belag im Innenhof), die ursprünglich nicht Bestandteil des AA B waren.

Eine umfassende Darstellung zu den Projektfortschreibungen findet sich unter Punkt 3.3 und 3.5.

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Der AA B im Projekt Sanierung, Umbau und Erweiterung der FW 1 besteht aus der Sanierung und Aufstockung des RG sowie aus dem Neubau der Dienstgebäude Unterer Anger 11 und 12 und der TG. Hierzu wurden folgende Referenzprojekte herangezogen:

Der Neubau der FW 5 enthält die Funktionen Wachgebäude, Dienstwohnungen und TG. Der Vergleich mit diesem Projekt zeigt, dass die Kostenkennwerte für den AA B zum Projekt FW 1 im Rahmen des Vergleichsprojekts liegen.

5. Förderung

Die Maßnahmen des AA B mit dem Erhalt der Fassaden Unterer Anger 11 und 12 sowie der Ensembleschutz sind grundsätzlich im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die entsprechenden staatlichen Zuwendungen werden durch die SKA beantragt.

Eine Förderung für den Umbau des RG nach der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie ist nicht möglich. Die Förderung bezieht sich gemäß der Vorschrift auf die Neuschaffung von Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge durch Neubau oder den Umbau von Bestandsgebäuden. Die Stellplätze im RG sind vorhanden und werden zwar saniert, es werden aber keine neuen Stellplätze geschaffen. Auch werden teilweise Rettungsdienstliche Fahrzeuge dort eingestellt werden, wofür der Fördergeber keine Zuwendung erteilt.

Für das Projekt ist die Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses nach BEG (Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude) möglich, sofern die Fördervoraussetzungen vorliegen bzw. eingehalten werden.

6. Finanzierung

Die Maßnahme „FW 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung, AA A“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 1017, Rangfolgennummer 104, mit Baukosten in Höhe von 23.110.000 Euro enthalten. Mit Beschluss der VV vom 30.09.2015 wurde das KR beauftragt, für den AA B die Projektgenehmigung herbeizuführen. Dieser AA läuft ebenfalls unter der Maßnahmen-Nr. 0640.1017. Bei der Fortschreibung des MIP 2022 - 2026 werden die bisherigen Projektkosten des AA A um die Projektkosten des AA B erhöht. Die Anmeldung zum MIP 2022 - 2026 wird, wie im Antrag dargestellt, erfolgen.

Die Projektkosten für den AA B betragen 49.800.000 Euro. Darin enthalten sind Ersteinrichtungskosten in Höhe von 1.100.000 Euro, die Kosten für Abbrucharbeiten und vorgezogene Maßnahmen des AA C in Höhe von 8.660.000 Euro sowie die Risikoreserve in Höhe von 5.550.000 Euro. Die Risikoreserve wird bei der Risikoausgleichspauschale (6000.7500) veranschlagt.

Die für 2022 für den AA B benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 2.200.000 Euro werden zum Nachtragshaushalt 2022 auf der Finanzposition 0640.940.1017.6 „FW 1, Sanierung, Umbau und Erweiterung“ angemeldet. Weiterhin werden die benötigten Verpflichtungsermächtigungen für den AA B zum Nachtragshaushalt 2022 angemeldet. Damit ergeben sich für 2022 für die AA A und B insgesamt Haushaltsmittel in Höhe von 5.000.000 Euro und Verpflichtungsermächtigungen insgesamt in Höhe von 9.929.000 Euro für 2023, 11.971.000 Euro für 2024 und 14.350.000 Euro für 2025.

Eine unabweisbare oder vertragliche Verpflichtung der LHM liegt in diesem Fall vor, weil es sich bei der Sanierung der FW 1 (Hauptfeuerwache) um eine Pflichtaufgabe gem. Art. 1 Abs. 2 BayFwG handelt. Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Arbeitsschutz sowie Schall- und Wärmeschutz sowie Mängel in der betrieblichen Funktionalität, so dass die Maßnahme umgehend realisiert werden muss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03445). Die Maßnahme Sanierung FW 1, Alt-

stadt/Lehel, AA B + C ist in der Kategorie I der Großen Vorhaben, die dem Stadtrat ergänzend zur mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung 2021-2025 als Bekanntgabe vorgelegt wurden, enthalten.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Budget des KR erfolgen.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit (Ausführungsabschnitt B)

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		*46.911.000 €	
Feuerwache 1 Ausführungsabschnitt B			
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.200.000 € in 2022 7.065.000 € in 2023 11.971.000 € in 2024 14.350.000 € in 2025 4.675.000 € in 2026 5.550.000 € in 2027 (Risikoreserve)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		1.100.000 € in 2026	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2022 im Vergleich zum aufgezeigten Finanzbedarf sind auf bereits bis 2021 erfolgte IST-Zahlungen zurückzuführen.

7. Beteiligung anderer Dienststellen

Die Vorlage ist mit dem KVR, dem BAU sowie der SKA (Anlage 2) abgestimmt.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der Be-

zirksausschuss des Stadtbezirks 1, Altstadt-Lehel, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Projekt Feuerwache 1 Ausführungsabschnitt B mit Kosten in Höhe von 49.800.000 Euro wird nach Maßgabe der Entwurfsplanung genehmigt.
2. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird gebeten, für den Ausführungsabschnitt B die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Baureferat wird gebeten, die für den Ausführungsabschnitt B benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen zum Nachtragshaushalt 2022 anzumelden. Ferner wird das Baureferat beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. Nachtragshaushalten anzumelden.
5. Die Maßnahme „FW 1, Sanierung, Umbau und Erweiterung, Ausführungsabschnitt A und B“ wird wie folgt zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022 – 2026 angemeldet:

MIP alt: FW 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung
Ausführungsabschnitt A
 Maßnahmen-Nr. 0640.1017, IL 1, RF 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
B (940)	23.110	14.646	8.464	2.800	2.800	2.864	0	0	0	0
Summe	23.110	14.646	8.464	2.800	2.800	2.864	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	23.110	14.646	8.464	2.800	2.800	2.864	0	0	0	0

MIP neu: FW 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung
Ausführungsabschnitt **A und B**
Maßnahmen-Nr. 0640.1017, IL 1, RF 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
E (935)	1.100	0	1.100	0	0	0	0	1.100	0	0
B (940)	66.260	17.859	48.401	5.000	9.929	11.971	14.350	7.151	0	
Summe	67.360	17.859	49.501	5.000	9.929	11.971	14.350	8.251	}	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	67.360	17.859	49.501	5.000	9.929	11.971	14.350	8.251	0	0

In den Gesamtkosten zum Projektauftrag und zur Projektgenehmigung des **Ausführungsabschnitt B** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit ca. 12,5 %, das entspricht 5.550.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)							5.550	

6. Das Kommunalreferat wird - vorbehaltlich der Genehmigung des Mehrjahresinvestitionsprogramms - beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für den Ausführungsabschnitt B herbeizuführen.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - 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, H2, H22, H7, H8, H9

das Baureferat - T, G

die Münchner Stadtentwässerungswerke (MSE)

das KVR - Branddirektion

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

den Bezirksausschuss 1, Altstadt-Lehel

das Kommunalreferat - GL 2

z.K.

Am _____