

Datum: 09.07.2026
Telefon: 0 2353-74411

Kreisverwaltungsreferat
Arbeitsgruppe Groß- und
Sonderprojekte
KVR-BE-TG11

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

Aktualisiertes Nutzerbedarfsprogramm

Die Feuerwache 1 wurde 1904 als Hauptfeuerwache in Betrieb genommen und übt diese Funktion heute noch aus. Sie fungiert als Zentrale in der Innenstadt gelegene Zugwache und Kompetenzzentrum für die Kindernothilfe.

An der Feuerwache 1 befinden sich neben einem Standort der Berufsfeuerwehr München mehrere zentrale Verwaltungsabteilungen.

Der Standort der Wache im Stadtgebiet ist gut. Die verkehrliche Anbindung an den Altstadtring ist optimal. Der langfristige Verbleib des Standorts ist auf Grundlage einer Untersuchung der Gebietsabdeckungen seitens der Branddirektion gesichert.

1. Bedarfsbegründung

Unter dem Sammelbegriff Feuerwache 1 findet sich neben dem Wach- und Einsatzbetrieb eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen, die sich auch in weitere Gebäude bzw. Gebäudeteile erstrecken.

Das Hauptgebäude beherbergt neben der eigentlichen Wache auch Bereiche des rückwärtigen Dienstes (Büronutzung)

In den Gebäuden Unterer Anger 7, 8 und 9 sind Dienstwohnungen und die neue Feuerwehrausstellung bereits gebaut worden.

Gebäudebeschreibung

Das Hauptgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wurde im Jahre 1904 und das Rückgebäude mit Tiefgarage als separates Gebäude im Jahre 1974 errichtet.

Die zum Gesamtareal gehörenden Dienstwohnungsgebäude am Unteren Anger stammen aus den Jahren 1904, 1950, 1959, 1974 und stehen ebenfalls teilweise unter Denkmalschutz.

Unter dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage für Dienstfahrzeuge der Wache und Stellplätze für die Dienstwohnungen.

Das gesamte Areal der Gebäude, das die Feuerwache 1 umfasst, steht unter Ensembleschutz.

Die Flächenbedarfe sind im Raumprogramm dargestellt. Zur Vorplanung wurde die Standard- und Betriebsbeschreibung der Branddirektion Stand 2018 zugrunde gelegt. Weitere Änderungen und Abweichungen werden über Projektänderungsanträge geprüft, der Mehrkostenbedarf ermittelt und in die laufende Planung eingearbeitet.

Nutzungsbedingter Bedarf

Nach Auszug der bereits bekannten Sachgebiete und Unterabteilungen im Rahmen des Neubaus der Feuerwache 5, wird eine grundsätzliche Neuorganisation der Feuerwache 1 möglich. Die freiwerdenden Räume sind zu sanieren und für die neuen Nutzungen herzurichten. Entsprechend des Planungskonzeptes können sich dabei andere Verteilungen auf die Gebäudeteile ergeben als sie sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzerbedarfsprogrammes darstellten. Diese Änderungen und Abweichungen werden ebenfalls über Projektänderungsanträge eingestellt und bearbeitet.

Hauptgebäude

Wachbereich

Die Ruhebereiche sollen zu 2 und 1-Bett -Zimmern mit möglichst räumlich zugeordneten Sanitärbereichen bzw. in der Nähe liegenden Sanitärräumen umgebaut bzw. modernisiert werden. Die Umstrukturierung dieses Bereichs muss zudem vorhandene Unfallgefahren bereinigen. Unter Beachtung der Schwarz / Weiß Trennung. Duschen, WC und Umkleiden mit Hygieneschleuse im Untergeschoss Waschräume und WC bei Ruheräumen im Obergeschoss, jeweils für männlich / weiblich / divers.

Für die Aufenthalts- und Sozialräume der Wachmannschaft soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Dies lässt sich über eine optimierte Situierung der Räume innerhalb des Gebäudes und eine bessere Raumaufteilung erreichen. Das zukunftsorientierte Küchenkonzept wurde im Zuge der Vorplanung abgestimmt. Ausgelegt werden soll die tägliche

Essensversorgung auf bis zu 80 Essen pro Tag. Die Küchenzone umfasst Vorbereitungs-, Zubereitungs-, Ausgabe- und Spülbereich, Lagerraum, Kühlzelle, Tiefkühlzelle, Trockenlager. Die Ausstattung des Speisesaals soll es ermöglichen, verschiedene

Nutzungszonen zu schaffen.

Der Betrieb der Fahrzeughalle muss so organisiert werden, dass eine umfassende Einsatzhygiene möglich wird. Dies umfasst die Erstellung einer sogenannten Schwarz/Weiß- Trennung mit Waschgelegenheiten für die Mannschaft inkl. einer Vorhaltung von persönlichem Schutz – und Dienstkleidung in den Alarmumkleiden. Die Nachrichtenstelle muss so umgeplant werden, dass sie möglichst gleichzeitig Empfangs- und

Kontrollfunktionen für die Besucher übernehmen kann und auch die Einsatzabwicklung muss von hier durchgeführt werden können.

Räumlichkeiten für verschiedenste Verbrauchsmittel des Einsatzdienstes müssen zusammengefasst und in der Wegeführung optimiert werden. Zu den Verbrauchsmitteln gehören neben diversen Kleinteilen auch Atemschutzgeräte inkl. Zubehör - z. Bsp. Flaschen und Masken, Schläuche und diverse wasserführende Armaturen, Wechselkleidung für die persönliche Schutzausrüstung, Schaummittel, Ölbinder, Lampen usw.

Die Bürostruktur des Einsatzdienstes wird entsprechend dem Aufgabenspektrum angepasst.

Gemäß Stadtratsbeschluss sind städtische Dienstfahrzeuge auf E Mobilität umzustellen. Die Ladepunkte für die E-Mobilität sind in der Fahrzeughalle Hauptgebäude einzuplanen, so weit die Anschlusswerte der Elektrizitätsversorgung dies ermöglichen.

Während des Endausbaus des Rückgebäudes stehen dem Einsatzdienst folgende Räume nicht zur Verfügung: Treib- und Schmierstofflager, Batterieraum und Tagesmagazin RTW. Damit die Funktionalität der Wache erhalten bleibt, sind im Hauptgebäude dafür Räume einzuplanen.

Rückwärtige Dienste und Verwaltung

Entsprechend der steigenden Flächenbedarfs des Wachbetriebes sind die Verwaltungs- und Büroflächen im Hauptgebäude zu verringern. Die verbleibenden Büroräume des rückwärtigen Bereiches in den oberen Geschossen, sind den festgelegten Standards hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Technik anzupassen. Aufenthalts- und Sozialräume der Bürobereiche sollen, den einzelnen Abteilungen entsprechend, neu geschaffen bzw. optimiert werden.

Die Versorgung des Wachbetriebes wie auch der rückwärtigen Verwaltungseinheiten sind durch Schaffung möglichst ebenerdiger Anlieferungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Erreichbarkeit der Aufzüge muss gegeben sein.

Die Gebäudebewirtschaftung und der technische Unterhalt müssen durch Schaffung von Putzräumen und Verteilerräumen für Elektro- und IT-Technik optimiert werden.

Die spezifischen und einzelnen Bedarfe der Abteilungen sind in der Anlage „Raumprogramm“ dargestellt.

Rückgebäude

Der Um- und Rückbau der Not-Leitstelle ist im Zusammenhang mit dem Neubau der Feuerwache 4 erforderlich. Die Entfernung der nicht mehr erforderlichen IT-Räume und IT-Ausrüstung führt zur Möglichkeit einer Neuordnung der Grundrisse zunächst als Interimsfeuerwache und im Endausbau als Rettungswache und Verwaltungsetagen. Durch den Wegfall von Verwaltungsflächen im Hauptgebäude ist eine Aufstockung des Rückgebäudes um ein Geschoss erforderlich.

Während AA-C ist im Rückgebäude die Interimswache untergebracht. Das Gebäude ist dementsprechend zu beplanen.

Endausbau Rückgebäude

Der Bereich Rettungsdienst (Rettungswache Mitte) soll sich dort wiederfinden (z.B. Laufwege für Notärzte, Anbindung Desinfektion an Stellplatz, Bürobereiche Rettungsdienst, Lagerung Inkubator, Ruheräume, Umkleiden, Sanitärbereiche, Lagerung PSA). Des Weiteren müssen auch für den Rettungsdienst die verschiedensten Verbands- und Hilfsmittel, sowie Medikamente vorgehalten werden.

Mit Inbetriebnahme der Rettungswache im Rückgebäude Endausbau, kann die Anmietung für die Rettungswache „Mitte“ in der Schillerstrasse 53 beendet werden. Durch die Implementierung der Rettungswache Mitte in das Rückgebäude der FW 1 sind Verlegungen in das Hauptgebäude notwendig geworden.

Duschen, WC und Umkleiden mit Hygieneschleuse im Untergeschoss.

Waschräume und WC bei Ruheräumen im Obergeschoss, jeweils für männlich / weiblich / divers.

Gebäude Unterer Anger 11, 12

Unterbringung für den Vorbeugenden Brandschutz.

Die Räume für die Unterabteilung Planung sind räumlich stärker bürger- und kundenorientiert anzupassen. Dies bedingt eine räumliche Öffnung des Bestandes sowie die Einrichtung eines zentralen Empfangs für Kunden und Besucher der Unterabteilung Planung. Ergänzend soll für Mitarbeiter und Kunden ein Raum geschaffen werden, der es ermöglicht sich auszutauschen und zu beraten. Trotz der nötigen Umbauten muss jedoch für die Mitarbeiter/Innen weiterhin ein schnelles Ausrücken gewährleistet sein.

Funktionelle Anforderungen

Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Die organisatorischen und betrieblichen Anforderungen sind im Raumprogramm und der Standard und Betriebsbeschreibung aufgenommen.

Anforderungen an Standard und Ausstattung

Es sollen die bei der LH München geltenden Standards für Büroräume, die im Rahmen der Projektentwicklung „Zielplanung Feuerwachen 2020“ festgelegten Qualitäten und die Standard und Betriebsbeschreibung für Feuerwachen Stand 2018 angewendet werden.

Änderungen und Abweichungen erfolgen über Projektänderungsanträge.

Anforderungen an die Freiflächen

Das Müllkonzept wird neu konzipiert.

Hier sind die Vorgaben seitens AWM und KOM-ref zu beachten.

Der Innenhof wird neu gestaltet. Die bauordnungsrechtlich benötigten Parkplätze werden geschaffen

. Gleichzeitig sollen die Stellflächen übersichtlicher gestaltet werden, da einige Fahrzeuge über den Hof ausrücken müssen. Sowohl während der Interimswache im Rückgebäude als auch für die Rettungswache im Rückgebäude Endausbau. Behinderungen durch Anlieferbereiche sind dabei zu limitieren.

Für den Übungsbetrieb sind entsprechend ausgebildete Flächen vorzusehen.

Rüstholz Lagerregal ist einzuplanen.

Gasflaschenlager ist einzuplanen.

Aufenthaltsbereich ist einzuplanen. Die Wachmannschaft verbringt ihre Pausen und die Bereitschaftszeit im Gebäude und im Hof.

Während der 24-stündigen Dienstes müssen Rückzugsmöglichkeiten in ansprechenden und wohnlichen Umgebungen angeboten werden.

Stellplätze für Fahrräder sind einzuplanen.

Anforderungen an die neue Tiefgarage

Gemäß Stadtratsbeschluss sind städtische Dienstfahrzeuge auf E Mobilität umzustellen.

Die technisch und wirtschaftlich umsetzbare Anzahl von Ladepunkten für die E-Mobilität ist einzuplanen.

Anforderungen an gesamte FW 1

Behördenschutz und Schutz KRITIS FW 1 sind einzuplanen.

Gemäß Stadtratsbeschluss „Digitalisierung der Feuerwehr“ sind alle Gebäude, einschließlich Fahrzeughallen und Tiefgarage, vollflächig mit W-LAN zu planen.

POCSAG Alarmierung mittels kleiner Funkempfänger pro Person (stille Alarmierung in der Nacht, Gesundheitsschutz für die Mitarbeitenden)

Anforderungen an den Betrieb während der Sanierung

Die Einsatzkräfte müssen in reduzierter Form weiterhin von dem Standort Feuerwache 1 ausrücken können. Eine zeitweise Verlagerung kommt wegen der langen Zeitdauer von mehreren Jahren in Anbetracht des nötigen Brandschutzes für die Innenstadt nicht in Frage. Einzig Sonderfahrzeuge und die Führungsdienste sollen während der Bauphase verlegt werden.

Die Verwaltungseinheiten können zusammen oder einzeln entsprechend der Erfordernisse des Sanierungsablaufes verlagert werden. Da sich wie für den Wachbetrieb die Auslagerungen über mehrere Jahre (für einzelne Abteilungen bis zu 4 Jahre) erstrecken, muss an den provisorischen Quartieren ein adäquates Arbeiten möglich sein. Die Räume müssen den abgestimmten Anforderungen des Arbeitsschutzes und der Betriebssicherheit entsprechen.

Die Dienstwohnungen dienen vor allem der schnellen Verstärkung des Einsatzführungsdienstes, weshalb nach der Sanierung die entsprechenden Führungsebenen wieder an der FW1 wohnen sollen. Während der Bauphase sollen die Dienstwohnungsinhaber deshalb in andere bereits sanierte Wohnungen am Standort einziehen können, so dass keine Auszüge auf andere Wachen nötig werden, die ein Zurückkehren und damit abermaliges Umziehen der Führungskräfte unwahrscheinlich machen.

Vorgaben für das Planungskonzept

Die planerischen Überlegungen gehen von einem vollständigen Rückbau aller gebäudetechnischen Installationen wie Elektro- und Netzwerkleitungen, Heizungs-, Trink- und Abwasser- sowie Lüftungsleitungen aus.

Auch im Bereich der Baumeistergewerke sind umfangreiche Rückbauten bis auf die Gebäudesubstanz zu erwarten, um v.a. die Ertüchtigungen im statischen und brandschutztechnischen Bereich durchführen zu können.

Um die umfangreichen Baumaßnahmen so reibungslos wie möglich für die Feuerwehr erledigen zu können, ist vorgesehen möglichst alle oder große Teile der Nutzungen auszulagern. Durch den Neubau der Feuerwache 4 freiwerdende

Flächen der alten Feuerwache 4 (NO27) wurden dafür hergerichtet. Der Standort der Einsatzfahrzeuge ist dabei besonders kritisch zu betrachten. Schutz der KRITIS FW 1. Damit wird auch der Behördenschutz sichergestellt. Ein Brandschutznachweis wird erstellt unter Berücksichtigung der einzelnen Bauabschnitte. Vorgaben der Gleichstellungsstelle sind zu beachten. Vorgaben des Beraterkreises „Barrierefreies Bauen“, des SOZ sind zu beachten. Nachfolgende bauliche und betriebliche Zwänge, müssen im Zuge der Planung berücksichtigt werden:

- mögliche Sanierungsabschnitte und Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen für Hauptgebäude, Rückgebäude, Unterer Anger
- Sanierungsdauer (insbesondere Beginn)
- Zwangspunkte aus anderen Projekten (z.B. Not-ILSt, Neubau Feuerwache 4 und 5)
- Ausweich- und Auslagerungsmöglichkeiten (NO27)
- Aufwand für Herrichten Rückgebäude als Ausweichquartier (qualitativ)
- Beeinträchtigungen der Wache im Rückgebäude durch Baustellenbetrieb
- Aufwand für Herrichten von Ausweichflächen für städtische Nutzung
- weitere vorgezogene statische und/oder brandschutztechnische Sofortmaßnahmen
- Endausbau Rückgebäude für die endgültige Nutzung, Auswirkungen auf das Hauptgebäude
- Ausschöpfung des Baurechts unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsaspekten.

Alternative Lösungsmöglichkeiten

Bewertung und Entscheidung

Da die Feuerwache 1 auf Grund der erforderlichen Gebietsabdeckung für den Bereich Altstadt-Lehel im Innenstadtbereich verbleiben muss, ist eine Standortveränderung zwar im genannten Bereich denkbar, aber nicht realistisch, da erforderliche Grundstücke oder Gebäude dieser Größenordnung und Art dort nicht auf dem Markt vorhanden sind. Es ist keine Alternative zu Umbau, Sanierung und Erweiterung der Feuerwache 1 gegeben.