

**Neubau einer Feuerwache und eines Gerätehauses der
Freiwilligen Feuerwehr in Feldmoching**

Auftrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und Sicherung des Standortes

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15184

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Umsetzung der Grundsatzbeschlüsse "Zielplanung Feuerwachen 2020" (Berufsfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr)
Inhalt	Sicherung eines Grundstücks für den Neubau einer Wache der Berufsfeuerwehr und eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr in Feldmoching. Finanzierung der Gutachtenskosten zur Vorbereitung der Bauleitplanung für diesen Standort.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Kosten für Gutachten zur Erstellung der Bauleitplanung und für Planungsleistungen ca. 500.000,- €.
Entscheidungs- vorschlag	Der Beginn der Planungen für den Neubau der Feuerwache Feldmoching und des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Feldmoching am vorgeschlagenen Standort wird genehmigt. Die Finanzierung der Gutachtenskosten für die Aufstellung der Bauleitplanung wird genehmigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Aufsplittung und Verlagerung des Standortes der Feuerwache 7; Verlagerung Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching.
Ortsangabe	F1St.Nr. 624 Gemarkung Feldmoching an der Lerchenauer Str. Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg1

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage	1
2. Grundstück für die künftige Feuerwache Feldmoching	1
3. Kombinierte Grundstücksnutzung durch Wache der Berufsfeuerwehr und Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching	2
4. Erstellung der Bauleitplanung zur Baureifmachung des Grundstücks inkl. Finanzierung der Gutachtens- und Planungskosten	3
5. Entscheidungsvorschlag	4
6. Finanzielle Abwicklung	
6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	4
6.2 Finanzierung	4
7. Beteiligung anderer Referate	5
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	5
10. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin 6**III. Beschluss** 7

**Neubau einer Feuerwache und eines Gerätehauses der
Freiwilligen Feuerwehr in Feldmoching**

Auftrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und Sicherung des Standortes

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15184

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 04.09.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit verschiedenen Grundsatzbeschlüssen, zuletzt „Zielplanung Feuerwachen 2020“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12116), wurde die Notwendigkeit des Neubaus verschiedener Wachen der Berufsfeuerwehr in München bestätigt, um auch künftig die gesetzlich vorgegebene Hilfsfrist von 10 Minuten im nachverdichteten Stadtgebiet einhalten zu können.

Betroffen davon ist auch die Feuerwache 7 (Moosacher Str. 28), die zur besseren Erreichbarkeit des Einsatzgebietes im Münchner Norden in je einen Standort in der Bayernkaserne und in Feldmoching aufgesplittet werden soll.

Der künftige Standort der Feuerwache in **Feldmoching** ist Gegenstand dieser Stadtratsvorlage.

2. Grundstück für die künftige Feuerwache Feldmoching

Im gemeinsamen Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses und des Kommunalausschusses vom 20.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12116) wurde vorberatend zur Vollversammlung vom 27.11.2018 die Grundstückssituation in Feldmoching erläutert, mit

dem Ergebnis, dass die neue Feuerwache westlich des Bahnübergangs Lerchenauer Straße errichtet werden soll.

In Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat (KVR)-Branddirektion, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie wird das Grundstück FSt.Nr. 624, Gemarkung Feldmoching, mit einer Größe von 10.468 m² für eine Feuerwache als geeignet gesehen.

Das Grundstück war ursprünglich beim Referat für Bildung und Sport (RBS) als Sportvorbehaltsfläche vorgemerkt. Infolge der geplanten Erweiterung der städtischen Freisportanlage Lerchenauer Str. 270 im unmittelbar benachbarten Planungsgebiet „Lerchenauer Straße“ war das RBS jedoch mit der Abgabe dieser Fläche an das KR zur Errichtung einer Feuerwache einverstanden. Das Grundstück wurde daher zum 03.05.2019 vermögensrechtlich auf den Unterabschnitt 8800 (Allgemeines Grundvermögen) übertragen. Es wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der geplanten Neuerrichtung einer Bahnunterführung ist die Situierung der Anbindung des künftigen Feuerwehrgrundstücks an die Lerchenauer Straße derzeit noch nicht verbindlich planbar. Das RBS hat deshalb sein Einverständnis erklärt, dass eine ca. 210 m² große Teilfläche des stadteigenen Nachbargrundstücks FSt.Nr. 569/41, Gemarkung Feldmoching, nicht für die Erschließung künftiger, südlich der Lerchenauer Str. geplanter Sportflächen vorgehalten werden soll, sondern ist damit einverstanden, dass diese Teilfläche zugunsten der (Höhen-)Anpassung der Grundstückszufahrt der Feuerwehr in die Lerchenauer Straße mit überplant wird. Dieses Grundstück ist vermögensrechtlich ebenfalls dem Unterabschnitt 8800 (Allgemeines Grundvermögen) zugeordnet.

3. Kombinierte Grundstücksnutzung durch Wache der Berufsfeuerwehr und Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching, ist historisch bedingt im stadteigenen Anwesen Josef-Frankl-Str. 55 untergebracht. Es handelt sich hierbei um ein gemischt genutztes Gebäude des KR (vermögensrechtliche Zuordnung Unterabschnitt 8801, Besonderes Grundvermögen), welches – zumindest für Feuerwehrzwecke – keine Erweiterungsmöglichkeit bzw. keine Möglichkeit zur Behebung der funktionalen Defizite bietet. Angesichts dieser Umstände hat der Kreisverwaltungsausschuss am 22.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10619) beschlossen, für dieses Gerätehaus einen Neubau anzustreben. Dies wurde in der Sitzung des Kommunalausschusses am 21.03.2013 bestätigt.

Aufgrund der ausreichenden Größe des Baugrundstücks für die künftige Feuerwache Feldmoching bietet es sich an, auch das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching, auf das Grundstück FSt.Nr. 624, Gemarkung Feldmoching, zu verlagern.

Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass sowohl die Wache der Berufsfeuerwehr, als auch das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr auf dem v.g. Grundstück untergebracht werden können.

Die Neubaumaßnahmen für die Feuerwache und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr können auf stadteigenen Grundstücken durchgeführt werden. Ein Erwerb von Flächen aus privaten Nachbargrundstücken ist nicht erforderlich.

4. Erstellung der Bauleitplanung zur Baureifmachung des Grundstücks inkl. Finanzierung der Gutachtens- und Planungskosten

Für die Bebaubarkeit des Grundstücks F1St.Nr. 624, Gemarkung Feldmoching, ist zunächst Baurecht zu schaffen. Hierfür ist es erforderlich, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu generieren, um eine Feuerwache und ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr errichten zu können. Eine Verknüpfung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) für das nördlich der Lerchenauer Str. gelegene Planungsgebiet „Lerchenauer Straße“ soll auf Wunsch der an der Baumaßnahme beteiligten Referate ausdrücklich vermieden werden, um die Baumaßnahmen für die Feuerwache und das Gerätehaus zügig und von der Aufstellung des B-Plans „Lerchenauer Straße“ unabhängig vornehmen zu können.

Die Änderung der Flächennutzungspläne und die Aufstellung eines B-Plans erfordern es, verschiedene Gutachten einzuholen. Aus heutiger Sicht sind folgende Gutachten notwendig, für die im Vergleich mit anderen Verfahren in etwa mit folgenden Kosten zu rechnen ist:

Umweltbericht B-Plan	7.000,- €	
Umweltbericht FNP	7.000,- €	
Artenschutzgutachten	10.000,- €	
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15.000,- €	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	5.000,- €	
Strukturkartierung (FFH)	15.000,- €	
Klima	5.000,- €	
Grundwassergutachten	10.000,- €	
Verkehrsgutachten	30.000,- €	
Schallgutachten	10.000,- €	
Elektromagnetische Felder	5.000,- €	
Altlasten	5.000,- €	
Kampfmittel	5.000,- €	
sonstige Gutachten	30.500,- €	
Zwischensumme Gutachten		<u>159.500,- €</u>
Projektsteuerer	150.000,- €	
Pl.Büro, Konzept, etc.	110.000,- €	
Zwischensumme Planungsleistungen		<u>260.000,- €</u>
Unvorhergesehenes		<u>82.500,- €</u>
Gesamtsumme		502.000,- €
gerundet		<u>500.000,- €</u>

5. Entscheidungsvorschlag

Die Inanspruchnahme des stadteigenen Grundstücks FISt.Nr. 624 und – sofern zur Anpassung der Zufahrt zur Lerchenauer Str. erforderlich – auch einer ca. 210 m² großen Teilfläche des stadteigenen Grundstücks FISt.Nr. 569/41, je Gemarkung Feldmoching, zur Errichtung einer Feuerwache in Feldmoching und des Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching, wird zugestimmt.

Der Vergabe von vorbereitenden Gutachten zur Änderung/ Aufstellung der Bauleitplanung für das Baugrundstück in Höhe von voraussichtlich 500.000,- € wird zugestimmt.

6. Finanzielle Abwicklung

Die Höhe der benötigten Mittel für das Bauleitplanverfahren beträgt 500.000,- Euro inklusive einer Risikoreserve für Unvorhergesehenes in Höhe von 82.500,- Euro.

6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		500.000,-- € ab 2020	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**, Sachkonto 651122		Jeweils 200.000,-- € in 2020 u. 2021 100.000,- € in 2022	

6.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die Baumaßnahme ist aufgrund der Nachverdichtung in München, welche auch eine Anpassung der sicherheitsrelevanten Infrastruktur der Stadt an die geänderten Verhältnisse zur Folge hat, erforderlich.

Im Laufe der Vorgespräche hat sich herausgestellt, dass die Kosten für die zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans notwendigen Gutachten vom PLAN weder beauftragt noch finanziert werden können, sondern vom Bauherren zu leisten sind. Die Alternative, diese Kosten aus den „vorlaufenden Planungskosten“ des Baureferats (BAU) zu finanzieren, hat sich zerschlagen, da es sich bei der Aufstellung eines B-Plans nicht um eine Bauleistung handelt und somit weder diese Aufgabe noch die Finanzierung der Gutachtenskosten vom BAU übernommen werden kann. Auch eine Verknüpfung mit dem B-Plan „Lerchenauer Straße“ hat sich nicht als zielführend herausgestellt.

Die Ausschreibung, Vergabe und Finanzierung der Gutachtenskosten zur Aufstellung des B-Plans kann somit nur vom KR übernommen werden.

Diese Entwicklung war für das KR nicht absehbar bzw. planbar und konnte somit nicht zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet werden. Da bis zur Inbetriebnahme der neuen Feuerwache aufgrund der Vorlaufzeiten zur Bebauungsaufstellung, Planung des Gebäudes und dessen Bauzeit mehrere Jahre vergehen werden, ist die Einstellung der Haushaltsmittel zum jetzigen Zeitpunkt unabweisbar.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN, dem RBS, dem KVR und dem BAU abgestimmt.

Die Stadtkämmerei lehnt die Beschlussvorlage ab (siehe Anlage 2), „*da dieser Beschlussentwurf zusätzliche finanzielle Ausweitungen für die Jahre 2020 bis 2022 beinhaltet, welche derzeit nicht im Budget des Eckdatenbeschlusses (EDB) des KR enthalten sind. Zwar legt das KR eine nachvollziehbare Begründung für die Unplan-/Unabweisbarkeit vor. Dennoch sind gem. Vorgabe notwendige Kosten für die HH-Jahre ab 2020 ff. grundsätzlich auf das vom Stadtrat festgelegte Budget des EDB anzurechnen und ggf. mit anderen Vorhaben zu kompensieren.*“

Das KR weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Vorhaltung einer funktionierenden Feuerwehr eine Pflichtaufgabe der Gemeinden ist (Art. 1 Bayer. Feuerwehrgesetz) und deren Einrichtungen einschließlich der Wachgebäude als notwendige sicherheitsrelevante Infrastruktur an die Erfordernisse einer wachsenden Einwohnerzahl und nachverdichteten Stadt anzupassen sind.

Die Notwendigkeit der Vergabe von Gutachten zur Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) B-Plans und deren Finanzierung wurde rechtzeitig erkannt, jedoch konnten die notwendigen finanziellen Mittel nicht mehr rechtzeitig zum Eckdatenbeschluss des KR angemeldet werden (siehe auch Vortrag, Ziff. 6.2).

Eine Verschiebung der Beauftragung der Gutachten in die nächsten Haushaltsjahre ist nicht vertretbar, weil die künftige Feuerwache Feldmoching und das Gerätehaus der FF Feldmoching aus den vorgenannten Gründen zügig zu errichten sind, deren Inbetriebnahme aber aufgrund der Vorlaufzeiten zur Aufstellung des B-Planes und der daran anschließenden Gebäudeplanungen ohnehin Jahre dauern wird.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 24, Feldmoching-Hasenberg, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Hochbaurichtlinien ohnehin über das weitere Vorgehen zum Neubau der Feuerwache zu entscheiden hat.

II. Antrag der Referentin

1. Das stadt eigene Grundstück F1St.Nr. 624 und bei Bedarf eine Teilfläche von ca. 210 m² aus dem stadt eigenen Grundstück F1St.Nr. 569/41, Gemarkung Feldmoching, werden für den Neubau einer Feuerwache und den Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr München, Abteilung Feldmoching, zur Verfügung gestellt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und ggf. weiteren Referaten die Baureifmachung der Grundstücke für die Feuerwehrneubauten zu erarbeiten.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Aufträge für die zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten auszuschreiben und zu vergeben.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 500.000 € (anteilig in den Jahren 2020 bis 2022) im jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
5. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag unter Ziff. 6.2 wird zugestimmt.
6. Sobald die Bauleitplanverfahren abgeschlossen sind, wird das Kommunalreferat beauftragt, entsprechend der Hochbaurichtlinien den Vorplanungsauftrag für die Baumaßnahmen der Feuerwehr vorzubereiten.
7. 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

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

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 - Feuerwachen und Sonderobjekte

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Baureferat - RG4
das RBS - Sportamt
das Kreisverwaltungsreferat, HA IV
den Bezirksausschuss 24, Feldmoching-Hasenberg
das Kommunalreferat - Immobilienservice
das Kommunalreferat – Stadtgüter München
das Kommunalreferat GL2

z.K.

Am _____