

Branddirektion München  
Landsberger Straße 332, Fl.Nr. 237/0, Gemarkung Laim  
Neubau einer Feuerwache mit Ruhebereichen und Verwaltung, Stützpunkt Technische  
Hausverwaltung THV, Büroeinheiten

## Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm

### Inhaltsverzeichnis

1. Bedarfsbegründung .....	1
1.1 Ist - Stand .....	2
1.1.1 Technische Bestandsaufnahme .....	2
1.1.2 Funktionale Bestandsaufnahme .....	2
1.2 Soll - Konzept .....	3
1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten .....	3
2. Bedarfsdarstellung .....	3
2.1 Räumliche Anforderungen .....	3
2.1.1 Raumprogramm Feuerwache .....	3
2.1.2 Raumprogramm weitere Nutzungen .....	6
2.2 Funktionelle Anforderungen .....	7
2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen .....	7
2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung .....	7
2.2.3 Anforderungen an Freiflächen .....	8
3. Zeitliche Dringlichkeit .....	8
4. Finanzierung .....	8
Anlage: Tabellarisches Raumprogramm	

## 1. Bedarfsbegründung

Aus einsatztaktischen Gründen müssen verschiedene Wachen der Berufsfeuerwehr München auf neue Standorte verteilt werden, so dass auch in einem nachverdichteten Stadtgebiet die gesetzlich vorgegebene Hilfsfrist von 10 Minuten eingehalten werden kann (Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12116 - Grundsatzbeschluss "Zielplanung Feuerwachen 2020" Bericht zur Fortschreibung des zukunftsorientierten Maßnahmenplans zur Qualitätssicherung und zum Leistungserhalt der Münchner Feuerwehr).

Betroffen davon ist auch die Feuerwache 3 (Heimeranstraße 10), welche zur Abdeckung der Gebiete Nymphenburg und Laim weiter nach Westen verlagert werden soll. Als dauerhafter neuer Standort ist das stadteigene Grundstück an der Landsberger Straße 332, Fl.Nr. 237/0, Gemarkung Laim) vorgesehen, welches ursprünglich bis mindestens 2029 als Baustelleneinrichtungsfläche für die 2. S-Bahn-Stammstrecke benötigt wurde. Zwischenzeitlich konnte für die neue Feuerwache in Laim mit der Deutschen Bahn eine Vereinbarung getroffen werden, das Grundstück in der Landsberger Str. 232 bis Ende 2026 an die Stadt zurückzugeben. Somit kann grundsätzlich ab dem 01.01.2027 auf diesem Grundstück die neue Feuerwache gebaut werden. Eine Interimswache ist somit terminlich nicht mehr notwendig und das stadteigene Grundstück wird

als endgültiger Standort für die neue Feuerwache Laim festgelegt.

### **1.1 Ist - Stand**

Die bestehende Feuerwache 3 ist seit 1983 in Betrieb und ist als Gebäude nicht Betrachtung dieses Nutzerbedarfsprogramms.

An der bestehenden Feuerwache 3 befinden sich neben dem Wachbetrieb der Berufsfeuerwehr München die Verwaltung Direktion, ein Stützpunkt der Technischen Hausverwaltung THV, sowie die ehemalige Integrierte Leitstelle (ILS) die als Not-ILS weiterhin zur Verfügung steht. Es ist außerdem ein Fahrzeug eines externen Rettungsdienstes hier stationiert.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.07.2009 wurden bereits erste Erkenntnisse über einsatztaktische, sowie funktionale und bautechnische Mängel dargestellt. Im Grundsatzbeschluss vom 23.10.2013 wurde berichtet, dass die Berechnungen ergaben, dass für eine Abdeckung der Bereiche Laim und Nymphenburg eine Wachverschiebung notwendig ist.

Die neue Feuerwache 3 wird 25 Funktionen besetzt. Die 10 Stellplätzen der Stellplatzgröße 3 (Länge 12,5m) sind neben dem Löschzug mit Einsatzleitwagen, zwei Hilfeleistungslöschfahrzeugen, Drehleiter und Rettungswagen weiterhin Rüstwagen, Kleinalarmfahrzeug, Notarzteinsetzfahrzeuges, Gerätewagen Rettungsdienst und ein Mehrzweckfahrzeug zur Verfügung. Daneben ist ein Stellplatz für ein Hilfeleistungslöschfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr (Länge 12,5m, Breite 7,5m), ein Stellplatz für einen externen Rettungsdienst (Länge 10m), und 2 Stellplätze für die Technischen Hausverwaltung (Länge 14,5m für eine Belegung mit 2 Fahrzeugen hintereinander) vorgesehen.

#### **1.1.1 Technische Bestandsaufnahme**

Durch den Neubau und der Verlegung der FW3 ist die Betrachtung des Gebäude-Bestandes der FW3 an der Heimeranstraße keine Aufgabe des Projekts. Der Standort wird weiterhin gehalten und einer anderen Nutzung zugeführt.

#### **1.1.2 Funktionale Bestandsaufnahme**

Durch Aufgabe der bestehenden FW3 als Feuerwache ist die funktionale Betrachtung des Bestandes keine Aufgabe des Projekts.

### **1.2 Soll - Konzept**

Nach Grundsatzbeschluss "Zielplanung Feuerwachen 2020" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12116 vom 23.10.2018) besteht für einen Neubau, bzw. Erstellung einer provisorischen Feuerwache am Standort Laim dringender Handlungsbedarf zur umgehenden Sicherstellung der Hilfsfristabdeckung, wie bereits im Grundsatzbeschluss in 2013 dargelegt. Entgegen dem Beschluss vom 23.10.2018 ist aber durch die Standortverlegung auf das Grundstück an der Landsberger Straße 332, Fl.Nr. 237/0, Gemarkung Laim eine weitere Standortsuche und die Erstellung einer provisorischen Wache nicht notwendig und der Bedarf kann umgesetzt werden.

Durch die Neuerstellung der Wachen in Aubing und Menzing als Ersatz des Standortes FW6 in Pasing und die Verlegung der Feuerwache 3 ergibt sich für den Münchner Westen einsatztaktisch umfänglich bessere Standorte, die das heutige Wachgebiet besser abdecken.

Die Grundstücksfläche der Landsberger Straße 332 ist ca. 5.707m<sup>2</sup> und eine Bebauung wird gemäß Bauvorbescheid, da kein Bebauungsplan vorliegt, planungsrechtlich nach §34 beurteilt. Der



den Bereich umfassende Bebauungsplans Nr. A 1894 befindet sich in Aufstellung. Die im Vorbescheid gestellten Fragen in Bezug zu zwei Gebäudevarianten (Variante A nur Wachgebäude, Variante B mit zusätzlichen Verwaltungs-Flächen) wurden positiv beantwortet. Aus den in den Varianten dargestellten Bebauung lässt sich eine planungsrechtliche Zulässigkeit ableiten. Dienstwohnungen sind am Standort nicht vorgesehen. Zur Erreichung einer hohen Ausnutzung des Baurechts sollen gemäß Variante B der Machbarkeitsstudie zusätzliche der Branddirektion zur Verfügung stehende Verwaltungsflächen erstellt werden.

Als Fuß- und Fahrradverbindung nach Norden ist an der Grundstücks-Ost- oder Westseite eine Brücke über die Bahngleise vorgesehen, die auf dem Grundstück zusätzlich mit Rampen- und Treppenbauwerk zu berücksichtigen ist. Der „Pronnersteg“ verfolgt das Ziel, die kreuzungsfreie Radschnellverbindung vom Hauptbahnhof über Laim nach Pasing (HLP) mit dem Radverkehrsnetz in Laim zu verbinden. Die Überführung bietet neben der Laimer Unterführung (Umweltverbundröhre) eine zusätzliche Querung und soll den Radverkehr sicherer und effizienter über die DB-Gleise führen sowie den Stadtteil Laim mit dem Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg besser verbinden.

Eine südliche Erweiterung der Brücke zum Pronnerplatz über die Landsberger Straße ist optional in Abstimmung. Für die Brücken- und Rampenbauwerke sind Flächen ca. 10m breite Streifen sowohl an Ost-/ oder Westseite, als auch an der Nordseite freizuhalten. Eine Nutzung von Teilflächen unter der Brücke ist gegebenenfalls möglich, aber da die Brücke terminlich der Wache folgt erst nachträglich anzunehmen. Neben der Radschnellverbindung erstellt die Bahn eine Lärmschutzwand an der Grundstücks-Nordseite.

### **1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld wurden verschiedene alternative Standorte, sowie eine Interimswache untersucht. Durch die rechtzeitige Grundstücksverfügbarkeit und ausreichende Fläche sind die Untersuchungen verworfen und nicht weitergeführt worden.

## **2. Bedarfsdarstellung**

### **2.1 Räumliche Anforderungen**

#### **2.1.1 Raumprogramm Feuerwache**

Die vorläufigen Flächenbedarfe sind in der Anlage dargestellt. Ergänzend dazu gilt die Standard- und Betriebsbeschreibung in ihrer jeweils gültigen Version.

#### **Fahrzeughalle**

Die Fahrzeughalle für die Feuerwehr ist für 12 Einsatzfahrzeuge, 1 Wartungs- und Waschhalle auszulegen. Alle Stellplätze sind in allseitig umschlossenen und beheizten Hallen umzusetzen. Der Grundstücksform folgend ist nach Süden eine doppelständige Durchfahrrhalle möglich. Für die Einsatzstellplätze ist eine direkte Ausfahrt von jedem Tor auf die Verkehrsfläche notwendig und umzusetzen. In der nach Nord gerichteten Halle sollen die nicht mit einer Ausrückezeit von 60 sec. versehenen Fahrzeuge untergestellt werden. Für den öffentlichen Rettungsdienst und für die Freiwillige Feuerwehr ist jeweils ein Stellplatz erforderlich, die aber abgesetzt von den Stellplätzen der Feuerwehr sein können.

Alarmumkleiden sind auf direktem Weg vom Ruhebereich an der Halle anzugliedern.

#### Werkstatt und Lager

Für Kleinreparaturen, den Ersatz und die Aufbereitung von gebrauchtem Einsatzgerät werden auf jeder Feuerwache entsprechende Arbeitsräume und Lager vorgehalten. Ein Büro dient zur Dokumentation der Arbeiten und Bestellung von neuem Material. Auf kurze Wege zur Fahrzeughalle ist Wert zu legen.

Tagesmagazine müssen direkten Zugang zur Halle und Kurierräume (auch schwarz für verschmutzte Einsatzmittel) Nähe zu Aufzug und einer betrieblichen Außentür (getrennt von Haupteingang) haben.

#### Küche und Kantine

Die Wachmannschaft muss sich wegen des begrenzten Aktionsradius selbst versorgen und benötigt neben einer Kochküche, die auch für Großschadenslagen Verwendung findet, einen Imbissverkauf. Entsprechende Funktionsräume, wie Vorratsraum, Getränkelager, Kühlräume, Büro und Aufenthalt usw. vervollständigen den Bereich.

#### Aufenthalt

Die Wachmannschaft verbringt ihre Pausen und die Bereitschaftszeit im und direkt am Gebäude. Während der 24-stündigen Dienstes müssen Rückzugsmöglichkeiten in ansprechenden und wohnlichen Umgebungen angeboten werden. Ein Aufenthaltsbereich primär in der Freifläche oder als Dachterrasse soll die Möglichkeit der Einnahme der Speisen im Freien bieten.

#### Bekleidung/ Wäsche/ Schwarz-/Weißbereich

Im Feuerwehreinsatz kommen die Mitarbeiter mit zahlreichen nicht genauer definierbaren Stoffen in Verbindung. Diese werden in die Einsatzkleidung und die Haut aufgenommen und sind potenziell giftig oder krebserregend. Es ist deshalb auf eine sinnvolle Wegeführung zur Vermeidung der Verschleppung dieser Stoffe nach einem Einsatz zu achten. Der Weg soll über die erdgeschossige Schleuse, den Sanitärvorraum, die Duschen, letztendlich zu den privaten Spinden führen. Alle Mitarbeiter haben in den Sammelumkleiden ihre Privatsachen und die dienstliche Wechselwäsche. Dieser Raum soll bei Dienstantritt auch der erste Raum sein, den sie betreten, um von Beginn an alle Wege im Wachbereich nur mit Dienstkleidung zu tun. Um verschmutzte Kleidung ersetzen zu können werden verschiedene Kleidungsstücke in einem Pool vorgehalten.

#### Wachbetrieb

In den verschiedenen Büroräumen können die Funktionsträger der Wachmannschaft den umfangreichen Dokumentations- und Verwaltungsaufgaben nachkommen. Dazu gehört ein Besprechungs- und Schulungsraum.

Unter Wachbetrieb genannt ist auch die Nachrichtenstelle, der auf dem Wachgelände eine zentrale Rolle bei der Abwicklung von Alarmen und der Zutritts- und Zufahrtskontrolle zukommt. Im Idealfall direkt ebenerdig an der Nachrichtenstelle sind zwei Ruheräume mit gemeinsamem Sanitärbereich anzugliedern.

#### Sportbereich

Zur Aufrechterhaltung von Gesundheit und Fitness werden auf den Feuerwachen ein Sportraum, ein Kraft- und ein Ausdauerbereich angeboten. Dabei bietet der Sportraum begrenzt die Möglichkeit von Mannschaftssport und ist bewusst kleiner als eine normgerechte Einfachturnhalle gehalten. Umkleiden und Geräteräume ergänzen den Bereich. Ergänzend dazu ist eine Außensportfläche umzusetzen.

#### Ruhebereich



Abgesetzt vom Wachbetrieb soll es einen Ruheraubereich geben, in dem die Mitarbeiter sich während der Bereitschaftszeit auch allein zurückziehen können. In den Nachtstunden wird in den Räumen geruht. Zugehörig sind Wasch- und WC-Flächen und ein Raum zur Aufbewahrung der persönlichen Bettwäsche, die nur während der Anwesenheit auf dem Bett aufgezogen wird.

### **2.1.2 Raumprogramm weitere Nutzungen**

#### **Stützpunkt Technische Hausverwaltung THV**

Die Feuerwache Laim ist Standort für mobile Hausmeister der Technischen Hausverwaltung. Die Fahrzeugstellplätze hierzu sollen als Alarmplätze für Feuerwehr ausgeführt sein, um über die Laufzeit des Gebäudes eine flexible Nutzung zu ermöglichen, aber möglichst in einer vom Wachbetrieb abgetrennten Halle dargestellt werden. Die Lager im Untergeschoß sind über kurze Wege über Aufzug an die Halle angebunden.

#### **Externer Rettungsdienst**

Der Rettungszweckverband benötigt zur Erfüllung seiner Aufgaben Standorte zur Unterbringung von Einsatzfahrzeugen, die unabhängig vom Leistungserbringer im Rettungsdienst bestehen. Hierfür werden auf der Feuerwache ein Stellplatz und zugehörige Sozial-, Lager- und Aufenthaltsräume zur Verfügung gestellt. Der Bereich soll an einen externen Leistungsbringer vermietet werden können, weshalb die Einheit einen abgeschlossenen Raumbereich möglichst mit eigenem Zugang bilden soll. Die Fahrzeuge können von der Halle der Feuerwehr abgesetzt stehen. Auch eine Integration in die Fahrzeughalle ist vorstellbar. Die Möglichkeit eines Ausrückens direkt auf die Feuerwehrstraße (ohne Nutzung der Hofbereiche) ist zu prüfen.

#### **Büroflächen für Verwaltung**

Die Größe der Büroflächen unterscheidet sich nach dem Einsatzbereich (Wach-/Tagesdienst). Im Wachdienst müssen die Büros größer sein und eine Fläche von 22qm<sup>2</sup> aufweisen, da hier jeweils drei Wachpartien untergebracht werden und diese entsprechende Ablageflächen benötigen. Des Weiteren besteht im Wachdienst keine Möglichkeit für Home-Office, weshalb die Büros durchgehend besetzt sind.

Der Baukörper wird nach vorliegendem Baurecht weitere Nutzungen oberhalb der Feuerwache aufnehmen können. Entsprechend der Anfrage im Bauvorbescheid kann von insgesamt sieben Vollgeschossen ausgegangen werden. Die nachfolgend beschriebenen Nutzungen versuchen sich an diesem Flächenrahmen zu orientieren. Abhängig von anderen Bauvorhaben der Branddirektion ergeben sich verschiedene Verwaltungs-Nutzungsbedarfe und -möglichkeiten für die Branddirektion, die extern angemietete Flächen unnötig machen.

Zusätzliche Büroflächen sollen der städt. Vorgabe = 8m<sup>2</sup>/ AP bzw. NeueOfficeWelten, als auch von konventionellen Zellenbüros entsprechen können.

Die Büroflächen sollen zentral über das Foyer an der Nachrichtenstelle der Feuerwache erschlossen werden.

Die erforderlichen Flächen für die zusätzlichen Verwaltungsbereiche sind im Raumprogramm genannt. Je Geschoss oder je ca. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (entspricht ca. 40 Nutzer) ist ein Pausenraum mit Teeküche vorzusehen. Die Verwaltungsflächen sollen barrierefrei erreichbar sein, da dies für eigene Mitarbeiter und den in gewissen Umfang vorhandenen Kundenverkehr erforderlich ist. Ein Besprechungsraum soll mit einer Induktionsschleife für Hörgeschädigte ausgerüstet sein. Eine vollständige behindertengerechte Ausführung ist nicht vorzusehen.

Gemäß der städtischen Vorgaben für die Beschäftigtensicherheit (nichtöffentlichen Sitzungen des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 07.12.2016 und der Vollversammlung am 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07788)) ist der Verwaltungsbereich in die Gefährdungsstufe II mit

gelegentlichem Parteiverkehr einzuordnen und nicht-öffentlich. Diese Einstufung erfordert die Beschränkung bzw. Kontrolle des Zutritts, was über die Nachrichtenstelle geschieht. Außerdem sind Pausenräume, Toiletten und Besprechungsräume verschlossen zu halten, was somit zu einer Trennung der Besucherbereiche mit entsprechendem Empfang, Wartezone und Besucher-WCs führt. Von dort werden Besucher in die Sachgebiete vorgelassen.

Es ist in der Tiefgarage die im Raumprogramm genannte Anzahl Stellplätze für Dienstfahrzeuge der Abteilung vorzusehen.

## **2.2 Funktionelle Anforderungen**

### **2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

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

### **2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung**

Exemplarisch sind hier einige Richtlinien und Vorschriften genannt:

- DIN 14092-1, -3, und -7 „Feuerwehrhäuser“
- DIN 13049:2017-08 „Rettungswachen“
- Gefahrstoffverordnung
- TRGS 554 Deselemissionen
- TRGS 526 Laboratorien
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen
- Vorschriften der KUVB
- Arbeitsstättenrichtlinien

Des Weiteren 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 angewendet werden.

### **2.2.3 Anforderungen an Freiflächen**

Für die Wache ist eine Ampelschaltung zu installieren, damit kann im Bereich direkt an der Wache ohne Signalthorn gefahren werden. Die Alarmierung erfolgt in allen Fällen ohne Sirene. Gemäß TA Lärm Nr. 7.1 sind Überschreitungen der Grenzwerte zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit zulässig. Das RGU hat dies zuletzt so mitgetragen. Die direkte Ausfahrt der Fahrzeugstellplätze auf die Landsberger Straße über die zusätzliche Fahrspur ist über den Rückbau der Fahrbahntrennung und Fahrspurkennzeichnung zu ermöglichen.

Für den Außenbereich sind besonders die PKW Stellplätze sowie der Übungshof von besonderer Bedeutung. Es sollen die im Raumprogramm genannte Anzahl Stellplätze und 1 Besucherplatz vorhanden sein. Für die maximal ca. 25 im 24-Stunden-Schichtdienst anwesenden Mitarbeiter (Schichtende/-beginn 07:30 h) wird von einem Stellplatzbedarf für die Privat-Pkw der Wachmannschaft von 2/3, also ca. 17 Stellplätzen ausgegangen. Da diese gar nicht oder nur teilweise oberirdisch realisiert werden können ist eine Tiefgarage erforderlich.

Die im Raumprogramm genannte Anzahl Stellplätze stellt jeweils ein Anhaltspunkt dar. In der Vorplanung ist anhand der umsetzbaren Flächen eine Ermittlung der Stellplätze in Vorabklärung mit der LBK durchzuführen.

Der Übungshof dient zur Durchführung von Übungen. Es ist dabei eine versiegelte Manipulationsfläche vorzusehen, um bei Übungen das Eindringen von Ölen und Flüssigkeiten in das Erdreich zu verhindern, die bei Übungen mit Schrott-Pkw austreten können.

Funktionen wie Müllentsorgung, Bewirtschaftung Außenanlagen oder ein Rüstholzlager sollen



dargestellt werden. Für die Übungen mit tragbaren Leitern ist ein beübbarer Übungsturm bis zum 3. OG vorzusehen, der auch als Vorsatz vor einem ohnehin erforderlichen Treppenraum ausgeführt sein kann.

Um im 24 Stunden-Dienst ausreichende Möglichkeiten für Rückzug und Entspannung zu bieten, soll es in der Grünfläche einen Freisitz mit Teilüberdachung geben. Auf kurze Alarmwege ist zu achten.

### **3. Zeitliche Anforderungen**

#### **3.1 Zeitliche Dringlichkeit**

Bei der Feuerwache Laim handelt sich um die am dringendsten notwendige Feuerwache in München. Nachdem die DB sich bereit erklärt hat das für die endgültige Feuerwache Laim vorgesehene Grundstück an der Landsberger Straße bis Ende 2026 zurückzugeben, kann eine Baumaßnahme auf dem Grundstück 2027 beginnen. Ein Leerstand des Grundstücks nach 2027 ist auch aufgrund der Vereinbarung mit der DB zu vermeiden. Die Begründung der zeitlichen Dringlichkeit für die Feuerwache liegt in der o.g. Bedarfsbegründung zur Einhaltung der 10-Minuten Hilfsfrist erforderlich. Im Meilensteinplan des Kommunalreferats ist das Projekt mit Prio 1 mit Baubeginn 2027 und Inbetriebnahme 2031 vorgesehen. Zur Einhaltung der Termine ist ein dringender Planungsstart notwendig.

#### **3.2 Teilprojekte**

Eine Aufteilung in Bauabschnitte ist in Bezug zur Feuerwache nicht vorzusehen, aber der spätere Bau des Fußgänger-/ Fahrradsteges über die Bahngleise ist als Planungsgrundlage im Vorgriff abzustimmen und die Baumaßnahme auch bei Betrieb der Feuerwache störungsfrei auszuführen. Falls vorbereitende Maßnahmen für die Erstellung des notwendig oder sinnvoll sind, sind diese im Projekt zu beachten und aufzunehmen.