

**Neubau der Feuerwache 3 in der Landsberger Str. 332
Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
Empfehlung Durchführung der Maßnahme mit einem Generalübernehmer**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16899

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsausschuss vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Umsetzung der Vorgaben aus den Stadtratsbeschlüssen „Zielplanung Feuerwachen 2020“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13124 vom 23.10.2013 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12116 vom 27.11.2018) sowie des Standortbeschlusses zur Verwirklichung der neuen Feuerwache 3 in Laim (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10749 vom 04.10.2023)
Inhalt	Mit Beschluss vom 04.10.2023 hat der Stadtrat der Realisierung der neuen Feuerwache 3 auf dem Grundstück an der Landsberger Str. 332 zugestimmt. Da die gesetzlichen Hilfsfristen der Berufsfeuerwehr im Münchner Westen derzeit schon nicht mehr eingehalten werden können, soll das Projekt zur schnelleren Realisierung nun mittels eines Generalübernehmers realisiert werden. Dazu sollen mit dieser Vorlage das nochmals aktualisierte Nutzerbedarfsprogramm und die nächsten Schritte für die weitere Vorgehensweise genehmigt werden.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	entfällt

Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ Die Entscheidung zur Beauftragung eines Generalübernehmers hat noch keine klimaschutzrechtliche Relevanz. Erst mit dem Folgebeschluss zur Realisierung der neuen Feuerwache ist Klimaschutzrelevanz gegeben.
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bedarf gem. Vortrag Ziffer 2 und dem dargestellten aktualisierten Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. 2. Dem vorgeschlagenen Vorgehen, ein Vergabeverfahren für die Beauftragung eines Generalübernehmers vorzubereiten, wird zugestimmt. 3. Das Baureferat wird gebeten, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Kreisverwaltungsreferat gem. Vortrag Ziffer 4 die Funktionale Leistungsbeschreibung sowie das Vergabeverfahren an einen Generalübernehmer auszuarbeiten und dem Stadtrat, gemeinsam mit dem Kommunalreferat, den Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme zur Genehmigung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Neubau Feuerwache 3 in Laim
Ortsangabe	Landsberger Str. 332, 25. Stadtbezirk, Laim

Telefon: +49 (89) 233-726607
Az.: IM-VB-FWS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Telefon: +49 (89) 233-31500
Az.: KVR-IV-BD SP

Kreisverwaltungsreferat
Branddirektion

**Neubau der Feuerwache 3 in der Landsberger Str. 332
Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
Empfehlung Durchführung der Maßnahme durch einen Generalübernehmer**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16899

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Stellungnahme der Stadtökonomie vom 16.06.2025

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsausschuss vom 17.07.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin und des Referenten	3
1. Management Summary	3
2. Ausgangslage	3
3. Aufgabenstellung	4
3.1 Vorbescheid und Änderung Nutzerbedarfsprogramm.....	4
3.1.1 Entwicklung Fuß- und Radwegbrücke.....	5
3.1.2 Ergebnis	5
3.2 Aktualisierung des Nutzerbedarfsprogramms.....	6
3.3 Zeitliche Dringlichkeit	7
3.4 Realisierung der Feuerwache 3 durch einen Generalübernehmer.....	7
3.5 Risiken	10
3.6 Qualitätssicherung	10
3.7 Förderung	10
3.8 Fazit.....	11
4. Weiteres Vorgehen	11
5. Vorgezogene Untersuchungen.....	12
6. Klimaprüfung	13
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	13
8. Anhörung des Bezirksausschusses.....	13
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	13
10. Beschlussvollzugskontrolle	13
II. Antrag der Referentin und des Referenten	14
III. Beschluss.....	14

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

1. Management Summary

Aufgrund der Regelungen von mfm (Münchener Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates erfolgt eine gemeinsame Sitzung mit dem Kreisverwaltungsausschuss als Fachausschuss.

Mit dieser Vorlage soll über die dringend notwendige Baumaßnahme zum Neubau der neuen Feuerwache 3 in Laim in der Landsberger Str. 332 entschieden werden.

Vom Münchener Stadtrat wurden zur Sicherstellung der Aufgabenerfüllung der städtischen Feuerwehr bereits die notwendigen Beschlüsse zu den Neubaumaßnahmen der Feuerwache (FW) 4 in Schwabing und FW 5 in Ramersdorf sowie die Sanierung der FW 1 in der Altstadt und der FW 9 in Perlach gefasst.

Mit der Zustimmung zum Neubau der neuen FW 3 in Laim wird ein weiterer wichtiger Meilenstein zur Umsetzung der künftigen 12 FW (statt bisher 10 FW) in München erzielt, die in den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrats vom 23.10.2013 und 27.11.2018 bereits zwingend als erforderlich angesehen wurden.

Mit Beschluss vom 04.10.2023 hat der Stadtrat der Realisierung der neuen FW 3 auf dem Grundstück an der Landsberger Str. 332 zugestimmt.

Mit dieser Beschlussvorlage soll die Realisierung des Neubauprojekts durch einen Generalübernehmer zur Entscheidung vorgelegt werden, damit auf dieser Grundlage eine Ausschreibung vorbereitet werden kann. Vor Ausschreibungsbeginn wird der Stadtrat erneut befasst.

Des Weiteren wird das, im Zuge des Standortbeschlusses vom 04.10.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10749) genehmigte und nochmals geringfügig modifizierte, Nutzerbedarfsprogramm (NBP) und Raumprogramm zur Entscheidung vorgelegt.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 04.10.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10749) wurden für die FW Laim die weiteren Planungen wie folgt beschlossen:

„1. Das stadteigene Grundstück Fl. Nr. 237/0 Gemarkung Laim, Landsberger Str. 332 wird als Standort für die neue Feuerwache in Laim festgelegt. Der Neubau der Feuerwache an diesem Standort hat absolute Priorität. Für den geplanten Fußgänger- und Fahrradsteg wird nur ein 10 m breiter Streifen vorgehalten. Der zukünftige Fußgänger- und Fahrradsteg wird innerhalb des 10 m breiten Streifens geplant. Die Planungen für eine Interimsfeuerwache in der Gerty-Spieß-Str. 9 werden nicht mehr weiterverfolgt.“

2. Das Nutzerbedarfsprogramm für den Neubau der Feuerwache Laim wird vorläufig genehmigt und soll der weiteren Vorplanung zu Grunde gelegt werden. Vorhandene Baurechtsreserven sollen für zusätzliche Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen werden.“

3. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung für den Neubau der Feuerwache Laim durchzuführen und die für den Projektauftrag erforderlichen Konzeptunterlagen zu erstellen.“

Wie im Standortbeschluss vom 04.10.2023, sowie den beiden Beschlüssen zur Erreichung der „Zielplanung Feuerwachen 2020“ vom 23.10.2013 und vom 27.11.2018 ausgeführt, müssen verschiedene Wachen der Berufsfeuerwehr München auf neue Standorte verteilt werden, um in einem nachverdichteten Münchner Stadtgebiet die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist von 10 Minuten einhalten zu können.

Aktuell können in den Stadtbezirken Nymphenburg, Laim und Großhadern ca. 25.000 Einwohner*innen in ihren Haushalten rechnerisch nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden. Diese Abdeckungslücke innerhalb des städtischen Gebietes muss umgehend geschlossen werden. Der Standort an der Landsberger Str. 332 kann hier Abhilfe schaffen.

Ursprünglich war hierfür eine Umsetzung der Baumaßnahme mittels Einzelausschreibungen für Planung und Ausführung gemäß den Hochbaurichtlinien des Baureferates vorgesehen. Aufgrund der im Folgenden näher erläuterten Gründe wird nun die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Generalübernehmer vorgeschlagen.

3. Aufgabenstellung

3.1 Vorbescheid und Änderung Nutzerbedarfsprogramm

Mit Ziffer 2 des Referentinnenantrages vom 04.10.2023 wurde im Zusammenhang mit der Genehmigung des vorläufigen NBP die Baurechtsausnutzung erwähnt. Das Kommunalreferat hat zu diesem Zweck eine Machbarkeitsstudie mit zwei Varianten in Auftrag gegeben. Variante A bildet das vorläufig genehmigte NBP ab, Variante B hat die maximale Baurechtsausnutzung bezogen auf die Funktion einer Feuerwache abgebildet. In der Höhenentwicklung hat man sich an den benachbarten Gebäuden orientiert. Für beide Varianten wurden am 06.07.2023 Anträge auf Vorbescheid bei der Lokalbaukommission eingereicht und am 11.03.2024 positiv beschieden. Ziel ist es, die Variante B weiterzuverfolgen. Die zusätzlichen Flächenpotenziale werden durch erforderliche Bedarfe der Branddirektion gedeckt (s. Ziffer 3.2)

Das Grundstück Landsberger Straße 332 befindet sich in dem Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 1894 (Bebauungsplan). Ein wesentlicher Bestandteil davon ist die Berücksichtigung der Ost/West gerichteten örtlichen Grünverbindung entlang der Bahntrasse (Hauptbahnhof-Laim-Pasing) für eine Rad- und Fußwegverbindung. Für die Umsetzung wird ein entsprechender Korridor von 10 m Breite im Aufstellungsbeschluss durch Dienstbarkeiten bei betroffenen Grundstücken gesichert.

In den Plänen des Antrags auf Vorbescheid vom 06.07.2023 wurde dementsprechend ein 10m breiter Streifen im Norden des Grundstücks für die beschlossene Fuß- und Radwege-Verbindung parallel zu den Bahngleisen abgebildet. Ebenso wurde ein 10m breiter Streifen für die beschlossene Fuß- und Radwegebrücke über die Bahngleise zum Pronnerplatz (Pronnerplatz-HPL, vgl. Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 15344) auf der Ostseite der FW 3 abgebildet.

3.1.1 Entwicklung Fuß- und Radwegbrücke

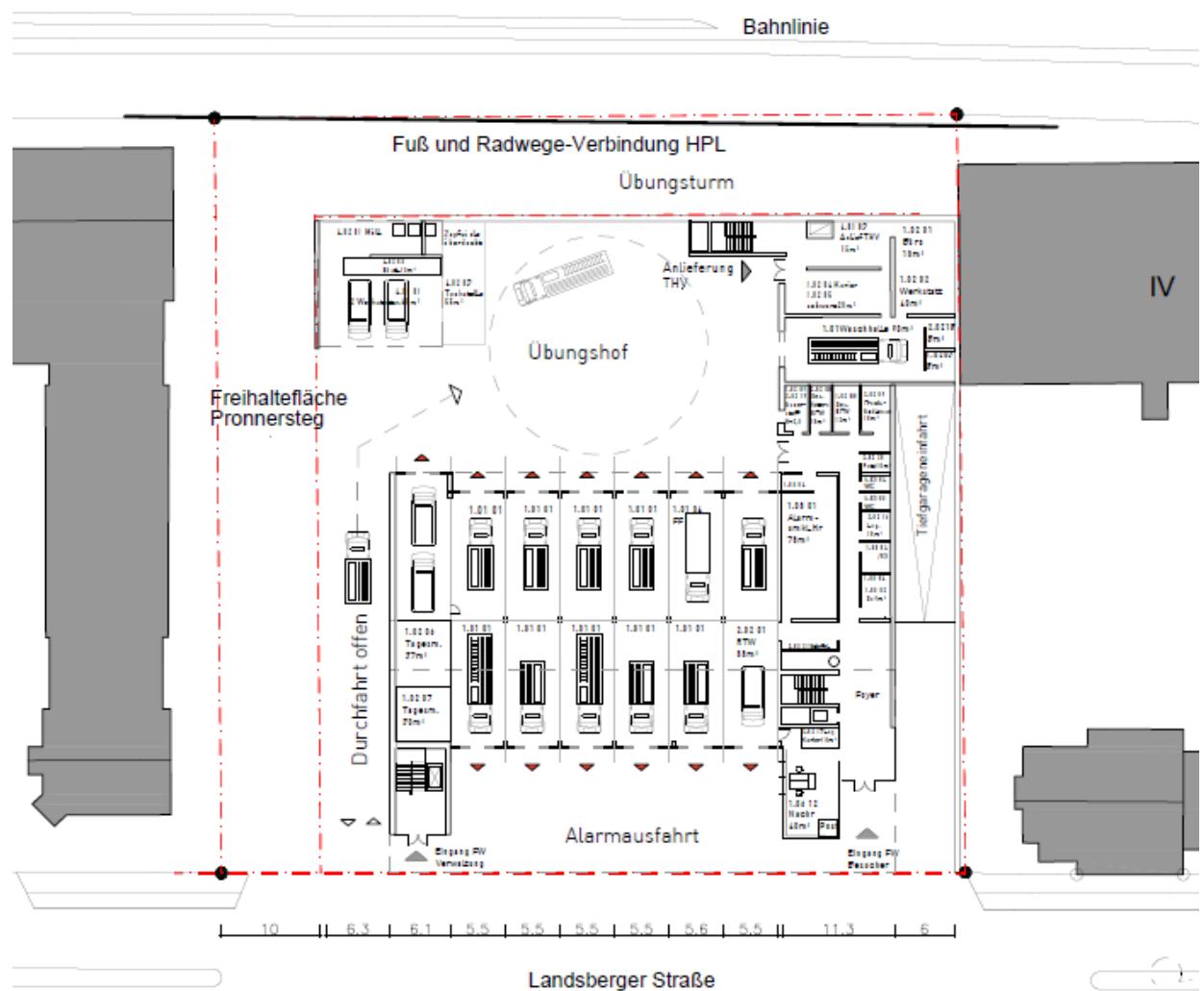
Analysen einer aktuellen Machbarkeitsstudie des Baureferates zum Pronnersteg (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10749) führten zu einer neuen Faktenlage. Entgegen der östlich fixierten Lage des Pronnerstegs wird nun ein Freihaltestreifen an der westlichen Grundstücksgrenze favorisiert. Seitens des Mobilitätsreferates (MOR) gibt es aus verkehrsplanerischer Sicht keine Prämisse für die Lage des Steges in Nord-Süd-Richtung. Die Situierung erfolgt nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Überlegungen aus der Machbarkeitsstudie des Baureferates.

- Die Bahngleise weiten sich im Bereich des Baugrundstückes der FW3 in Richtung Westen auf. Damit vergrößern sich Zwischenräume der Gleisanlagen, die mehr Platz für eine größere Anzahl an Brückenpfeilern ermöglichen. Das wiederum führt zu einer Verringerung von Spannweiten einzelner Brückenfelder und einer Reduzierung von Herstellungskosten.
- In östlicher Positionierung kollidiert der Steg mit deutlich mehr Masten der DB (einer davon befindet sich in der Nord-West-Ecke auf dem Baugrundstück). Änderungen an den DB-Oberleitungsanlagen sind – sofern überhaupt durchführbar – sehr kostenintensiv, zudem außerordentlich konfliktträchtig und müssen auf ein Minimum reduziert werden.
- Der östlich platzierte Steg trifft im weiteren Verlauf zum Pronnerplatz auf ein dicht mit Bäumen bewachsenes Areal. Beim Bau der notwendigen Rampe werden zahlreiche Baumfällungen erforderlich. Anders gestaltet sich dies in westlicher Lage. Dort gelangt der Steg mit Rampe zu einem Wiesenstück mit geringerem Baumbestand.

3.1.2 Ergebnis

Die konkrete Festlegung des Baufensters für die FW 3 ist die wesentliche Voraussetzung für die Planung. In diesem Zusammenhang wurden unter Berücksichtigung des Freihaltestreifens von 10 m im Norden und nun im Westen die Unterbringung des Nutzerbedarfs auf dem verbleibenden Grundstück in einer Machbarkeitsstudie erneut untersucht. Unter anderem auch deswegen, weil sich gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid vom 06.07.2023 auch auf Grund einer Änderung der DIN 14092 Flächenveränderungen vor allem im Bereich der Aufstellflächen vor der Fahrzeughalle ergeben haben.

Der Flächenbedarf für die FW in Laim gemäß vorläufigem NBP kann auf der Fläche unter Berücksichtigung der beiden Freihaltestreifen von 10 m vollständig untergebracht werden.



Funktionsüberprüfung Feuerwache 3 mit Freihaltestrahlen für die Fuß- und Radwegeverbindungen.

3.2 Aktualisierung des Nutzerbedarfsprogramms

Im Vergleich zum Raumprogramm des Standortbeschlusses vom 04.10.2023 wurden geringfügige Veränderungen in der Fahrzeugeinstellung und somit der Anzahl der Funktionen vorgenommen. Für den Bereich Rettungsdienst wurde der Standort Laim als Notarztstandort aufgenommen.

Neben der Umsetzung von Umkleiden und Sanitärbereichen für alle Geschlechter ergaben sich hieraus Änderungen in der Größe von Speisesaal, Umkleiden, Alarmumkleiden, Sanitärbereichen, Bekleidungspool, Spindräumen und im Sportbereich.

Die Stellplätze des Stützpunkts der Technischen Hausverwaltung für 4 Werkstattwagen wurden zu 2 längeren Einsatzstellplätzen reduziert.

Gemäß dem Standortbeschluss sollen vorhandene Baurechtsreserven für zusätzliche Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen werden, wobei zusätzliche Büroarbeitsplätze der Verwaltung der Branddirektion mit Nebenräumen und Stellplätzen auch für Dienstfahrzeuge in der Tiefgarage aufgenommen wurden. Durch Umsetzung dieser zusätzlichen Büro-Flächen besteht die Möglichkeit externe Anmietungen aufzugeben.

Diese weiteren und geänderten Nutzflächen erhöhen die Gesamtfläche der Wache im Raumprogramm bilanziert um 110m² auf 4.630m². Die vorgesehene Ausnutzung des

Baurechts mit den zusätzlichen Büroarbeitsplätzen erweitert die Nutzfläche um 2.680 m².

3.3 Zeitliche Dringlichkeit

Die FW Laim ist ein Projekt aus dem Grundsatzbeschluss „Zielplanung Feuerwachen 2020 / Standortkonzept Feuerwachen“ mit einem zukunftsorientierten Maßnahmenplan zur Qualitätssicherung und zum Leistungserhalt der Münchner Feuerwehr. Der Hintergrund war die Sicherstellung der Aufgabenerfüllung der städtischen Feuerwehr. Die Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG vom 28.05.2013) sieht vor, dass die Feuerwehr grundsätzlich innerhalb von zehn Minuten nach Eingang des Notrufs jeden an einer öffentlichen Straße gelegenen Einsatzort erreichen muss. Da dies nicht in allen Bereichen des Stadtgebietes eingehalten werden kann, muss zumindest in Gebieten mit Wohn- und Gewerbenutzung diese Lücke geschlossen werden. Es wurde daher durch die Landeshauptstadt München beschlossen, die FW von 10 auf 12 zu erhöhen und FW auf besser gelegenen Grundstücken zu errichten. Für die FW 3 sieht die Branddirektion einen besonders dringenden Handlungsbedarf zur Abdeckung der Hilfsfrist. Es wurde daher im Zielplanungsbeschluss die kurzfristige Errichtung einer provisorischen Feuerwache als erforderlich angesehen. „Eine Verzögerung der Sicherstellung des Brandschutzes in der Hilfsfrist um ein Jahrzehnt, kann aus fachlicher Sicht dem bisher bereits dicht bebauten und weiter verdichtetem Gebiet (Bahntrasse), in dem auch das Klinikum Großhadern liegt, nicht hingenommen werden.“

Mit dem Standortbeschluss vom 04.10.2023 wurde das Grundstück an der Landsberger Str. 332 als Standort für eine neue FW festgelegt. Unter der Bedingung einer zügigen baulichen Umsetzung kann der Interimsstandort nach Aussage der Branddirektion nun eingespart werden.

Teile von dezentral angemieteten Verwaltungsräumen der Berufsfeuerwehr können im Verwaltungstrakt des neuen Gebäudes integriert und damit Mietkosten reduziert werden (IFAK).

Das Grundstück an der Landsberger Str. 332 ist bis 31.12.2026 als Baustelleneinrichtungsfläche für die 2. Stammstrecke an die DB-Netz AG (DB) vermietet. Es besteht daher ein besonderes Interesse an einem baldmöglichen zeitnahen Fertigstellungstermin. Eine Realisierung der neuen Feuerwache ist so schnell wie möglich umzusetzen.

3.4 Realisierung der Feuerwache 3 durch einen Generalübernehmer

Bei der FW 3 handelt es sich um eine sicherheitsrelevante, kritische Infrastruktur, bei der sowohl die funktionalen Abläufe als auch die hohen technischen Anforderungen perfekt zusammenpassen müssen. Deshalb ist beim Neubau der FW 3 ein optimales Zusammenspiel von Architektur und Technik von entscheidender Bedeutung. Die unterschiedlichen sehr hohen technischen Anforderungen müssen aufs Engste abgestimmt werden. Das unmittelbare Zusammenwirken mehrerer Planerteams muss von einem hauptverantwortlichen Planer (Generalübernehmer) geführt werden, um in der zur Verfügung stehenden Zeit den gewünschten Projekterfolg zu erzielen.

Gleiches gilt für die Bauausführungsphase. Die Vielzahl an Gewerken ist von einem hauptverantwortlichen Baudurchführenden (Generalübernehmer) intensiv aufeinander abzustimmen und in möglichst kurzer Bauzeit zu realisieren.

Angesichts der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen für die Einsätze der Feuerwehr ist die Einhaltung des schnellstmöglichen Fertigstellungstermins von besonderer Wichtigkeit. Für eine einwandfreie Leistung vor allem in Bezug auf die funktionalen und technischen Anforderungen der Branddirektion ist eine Vermeidung der Schnittstellen von signifikanter Relevanz für die Bau fertigstellung. Vor allem im Hinblick auf die Gebäudeleittechnik, Alar mierung und Sicherheitstechnik sind reibungslose Übergaben von besonderer Tragweite. Die Schnittstellen sind in diesen Gewerken so eng miteinander verknüpft, dass die Klä rung von Haftungsfragen und somit die Zuständigkeit für die Mängelbeseitigung nur schwer zu trennen sind.

Diese technisch-funktionale Verknüpfung beginnt bereits im Entwurf, manifestiert sich in der fortführenden Planungsphase, der Bauausführung bis hin zur Fertigstellung und Über gabe des Gebäudes.

Eine Planung von Beginn an mit Systembauteilen bzw. modularer Bauweise nach dem System des jeweiligen Generalübernehmers ist hierbei sinnvoll. Aufgrund der zahlreichen Abhängigkeiten des höchst technisierten Gebäudes müssen in die System- bzw. modula ren Strukturen bereits zu Planungsbeginn alle Themen der Technik integriert werden. Der Neubau der Feuerwache 3 verlangt eine architektonische Lösung mit einer integralen interdisziplinären Planung, welche die zukünftigen Systeme der Haustechnik, Elektrotech nik, Gebäudeautomation, Fördertechnik, Mobilfunk uvm. frühzeitig aufnimmt.

Für die Gesamtvergabe an einen Generalübernehmer sprechen vor allem technische Gründe. Ein Gebäude, welches vielschichtige Funktionseinheiten in sich vereint, von denen jede für sich ein eigenes spezielles Sicherheitssystem benötigt, einschließlich einer äußerst anspruchsvollen Feuerwehrtechnik, ist insgesamt als überdurchschnittlich komplexes Bauvorhaben zu betrachten.

Auf Grund der Nutzung sind besonders hohe Sicherheitsanforderungen in der Planung zu integrieren und baulich umzusetzen. Nach Vorgaben des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) benötigt jedes Zutrittskontrollsysteem einen eigenen IT-Auf wand, IT-Sicherheit zur Erreichung des hohen Schutzbedarfs (bauliche Sicherheitseinrich tungen) und die Administration von mindestens zwei Standorten aus. Die Strom- und Käl teversorgung der Rechenzentren sowie der Haustechnik ist ebenfalls kritisch und muss daher hochverfügbar und redundant (soweit sinnvoll) ausgeführt werden.

Die gewerkeübergreifende Funktionalität in einer FW ist daher von essenzieller Bedeu tung. Vor Inbetriebnahme werden intensive Funktionstests durchgeführt. Bei einer Alar mierung müssen alle Systeme Hand in Hand arbeiten. Die einzelnen Bauteile müssen nicht nur für sich funktionieren, sondern ebenso und zuverlässig im Zusammenspiel. Diese verknüpften Vorgänge sind eine planerische Herausforderung.

Durch die Gewerke übergreifende Ausschreibung an einen Generalübernehmer können gerade bei den technischen Systemen kompatible Produkte greifen. Die hierbei notwendigen Testphasen der Systeme können einzeln und Schritt für Schritt übergreifend erfolgen, um Fehlerquellen frühzeitig zu erfassen. Die Gemengelage der technischen Schnittstellen und baubetrieblichen Abhängigkeiten ist deutlich einfacher und schneller zu bewältigen, wenn Planung und Ausführung aus einer Hand erfolgen. Die Beauftragung eines General übernehmers entschärft die Schnittstellenrisiken sinnvoll und signifikant. Er hat gegenüber dem Auftragnehmer für seine Nachunternehmer einzustehen und trägt die Verantwortung für die termingerechte, mängelfreie Übergabe der Bauaufgabe.

So verfügt der Generalübernehmer in der Regel über ein bereits eingespieltes Planerteam und kann einzelne Planungsbeteiligte auf kurzem Weg hinzuziehen. Entscheidungen und Planungsprozesse sind allein vom Generalübernehmer zu treffen und zu verantworten. Damit sind Entscheidungswege in der Planungsphase deutlich kürzer. Das führt zu einer wesentlichen Beschleunigung des Planungsprozesses. Außerdem lassen sich zum wirtschaftlichen Bauverfahren rationelle baubetriebliche Abläufe und Erfahrungen aus der Baustellenlogistik bereits im Planungsprozess entsprechend berücksichtigen, da der Generalübernehmer sowohl die planende Rolle als auch die des Ausführenden ausfüllt. Dies führt zu einer schnelleren Erbringung der Bauleistung.

Bei einer Gesamtvergabe entstehen Synergieeffekte, die im Ergebnis eine kürzere Bauzeit ermöglichen als bei separater Vergabe einer Vielzahl von Teilleistungen.

Der Generalübernehmer verpflichtet sich zu einer schlüsselfertigen Erstellung der Feuerwache. Hierbei kann er im Rahmen der funktionellen Anforderungen konstruktive Lösungen und Systeme anbieten, die eine beschleunigte Bauabwicklung fördern.

Planungs- und Ingenieurleistungen als auch alle Bauleistungen erfolgen bei diesem Modell aus einer Hand zu einem vertraglich vereinbarten Pauschalpreis und Fertigstellungszeitpunkt. Damit wird die Anzahl notwendiger Verfahrensschritte und Schnittstellen minimiert. Der Stadtrat beauftragt mit nur einem Beschluss alle erforderlichen Schritte des Planungs- und Bauprozesses bis zur Fertigstellung.

Grundlage für die Vergabe der Generalübernehmerleistungen ist eine funktionale Leistungsbeschreibung (FLB), mit der dem Generalübernehmer Qualität, Funktionalität und Ausstattung des Gebäudes vorgegeben wird. Hierfür ist die vorherige Erstellung eines abschließenden Nutzerbedarfsprogrammes zwingend erforderlich. Das im Rahmen des Vergabeverfahrens vom Generalübernehmer entwickelte und beauftragte Angebot ist für den gesamten Planungs- und Bauprozess bindend. Sämtliche Änderungen, die nach erfolgter Vergabe an den Generalübernehmer herangetragen werden, müssen im Rahmen von kostspieligen Nachträgen behandelt werden und können den Fertigstellungstermin verzögern.

In Anbetracht der unter Ziffer 3.3 dargestellten zeitlichen Dringlichkeit stellt die Zeitpräferenz für die weitere Vorgehensweise ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Art der Durchführung des Projektes dar. Der Terminplan mit Generalübernehmer weist einen zeitlichen Gewinn von ca. einem Jahr für die Übergabe auf. Deshalb wird die Vergabe an einen Generalübernehmer empfohlen.

Öffentliche Planungs- und Bauaufträge müssen grundsätzlich getrennt nach Art oder Fachgebiet vergeben werden. Die separate Ausschreibung und Beauftragung der unterschiedlichen Leistungsbilder und Gewerke stellt deshalb den gesetzlichen Regelfall dar. Eine Generalübernehmervergabe kann nur mit projektspezifischen Voraussetzungen und Gegebenheiten begründet werden, die sich von anderen Hochbauvorhaben, die in Einzellosen ausgeschrieben werden müssen, abheben. Eine Generalübernehmervergabe ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn zeitliche, wirtschaftliche oder technische Gründe die gemeinsame Vergabe der Leistungen erfordern (97 Abs. 3 GWB). Aus den dargestellten zeitlichen, wirtschaftlichen und technischen Gründen kann bei der FW 3 dieser Ausnahmetatbestand vertreten werden.

3.5 Risiken

Im Rahmen des vorgeschlagenen Verfahrens der Generalübernehmervergabe ist die Einflussnahme auf die Planung nur in den Optimierungs- und Verhandlungsgesprächen im Vergabeverfahren und nur im Einvernehmen mit den Bietern möglich. Sämtliche Änderungen, die nach erfolgter Vergabe an den Auftragnehmer durch das Nutzerreferat oder den Stadtrat an den Generalübernehmer herangetragen werden, müssen im Rahmen von mehr oder weniger kostspieligen Nachträgen behandelt werden und können den Fertigstellungstermin verzögern.

Bei einer regulären Projektabwicklung erfolgt die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen fach- und gewerkeweise in jeweils separaten Ausschreibungen. Bei einer komplexen Maßnahme, wie dem Bau einer FW, können das sehr zahlreiche Einzelvergaben werden (bis zu 80 Einzelaufträge). Im Falle einer Insolvenz eines beauftragten Planungsbüros oder einer der beauftragten Baufirmen können die mit dem einzelnen Auftragnehmer vertraglich vereinbarten Kosten und Termine für das jeweilige Gewerk obsolet werden, was sich in der Regel auf das Gesamtwerk und auf den Gesamtfertigstellungstermin in gleicher Art und Weise auswirken kann.

Bei einer Generalübernehmervergabe wird die Gesamtleistung dagegen lediglich an einen Auftragnehmer vergeben. Das Risiko der Insolvenz von Einzelunternehmen trägt der Generalübernehmer. Erst im Falle einer Insolvenz dieses Generalübernehmers können die vertraglich vereinbarten Kosten und der Gesamtfertigstellungstermin ungültig werden.

3.6 Qualitätssicherung

Die FLB und die Auswahl der Bewertungskriterien im Vergabeverfahren sind ausschlaggebend für die Qualität der von den Bewerbern eingereichten Entwürfe und Angebote.

Das Fertigstellungsrisiko soll – genauso wie das Genehmigungsrisiko – an den Bewerber übertragen werden.

Es soll in diesem Projektstadium noch keine Kostenobergrenze angegeben werden. Vorgesehen ist, dass die Generalübernehmer mit ihren Angeboten eine Aufgliederung der Kosten nach DIN 276 vorzulegen haben. Auf dieser Basis soll eine Angemessenheitsprüfung zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Angebote vorgenommen werden.

Gleichwohl muss gewährleistet werden, dass die Qualität und Funktionalität des Gebäudes nicht hinter reinen Kostenüberlegungen zurücktreten. Die Planung der FW 3 in Laim soll mit seiner städtebaulichen Einbindung, seiner Gestaltung und Funktionalität, seiner Freiraumplanung sowie seiner ökologischen und energetischen Ausrichtung angemessen neben den Kriterien wie Kosten und Terminen bewertet werden.

Es ist außerdem geplant, einen erfahrenen Projektsteuerer als Controller für den Verfahrensablauf einzubinden. Die Realisierung der Planungen und die bauliche Umsetzung durch den Generalübernehmer muss einer intensiven Qualitätskontrolle durch Externe und das Baureferat unterliegen.

3.7 Förderung

Die FW 3 benötigt eine Fahrzeughalle mit 10 Stellplätzen für die Wachfunktionen. Zusätzlich werden 1 Stellplatz für die freiwillige Feuerwehr (FF), 1 Stellplatz für ein externes Einsatzfahrzeug (RTW) und 2 Stellplätze für die technische Hausverwaltung (THV) benötigt.

Diese sind nach den Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien (FwZR) des Freistaates Bayern zur Förderung des kommunalen Feuerwehrwesens förderfähig.

Auch der Übungstreppenraum als Steigerturm ist als besondere Einrichtungen in Feuerwehrhäusern förderfähig.

Für die FW 3 würde somit eine Förderung nach FwZR in Höhe von ca. 2,6 Mio. € zu erwarten sein.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG sieht für Nichtwohngebäude eine Neubauförderung vor, wenn die Planung die Voraussetzungen für die Vergabe von Qualitäts-siegeln für nachhaltige Gebäude (QNG) erfüllt. Je nach Förderprogramm liegt die Höchstgrenze der Bezugsschaltung bei 7,5 bis 10 Mio. €, wobei für die Feuerwache 3 voraussichtlich das Förderprogramm KFNWG-Q angestrebt wird (Höchstgrenze 10 Mio. €). Hierzu gewährt die KfW einen Zuschuss von maximal 10 %, d.h. 1 Mio. €.

Mit den beteiligten Förderstellen wurde abgestimmt, dass die Generalübernehmervergabe förderunschädlich durchgeführt werden kann.

Die Förderanträge können erst auf Basis eines fortgeschrittenen Planungsstandes eingereicht werden. Da die Planung durch den Generalübernehmer erstellt wird, muss der Auftrag an diesen bereits vor Beantragung der Förderung erteilt werden. Dabei muss für die Bauleistungen eine Sonderregelung in dem Generalübernehmervertrag getroffen werden, da nach den geltenden Förderbestimmungen zuerst die Förderzusage vorliegen muss, bevor Bauleistungen beauftragt werden können. In Abstimmung mit den Förderbehörden ist deshalb vorgesehen, in den Generalübernehmervertrag eine aufschiebende Bedingung aufzunehmen, welche besagt, dass die Beauftragung der Bauleistungen erst mit erteilter Förderzusage wirksam wird.

Damit die Stadt jedoch auch im eventuellen Fall einer Ablehnung der Förderung die Möglichkeit erhält, die Bauleistungen beim Generalübernehmer abzurufen, ist vorgesehen, die Stadt hierfür mit einem vertraglichen Optionsrecht auszustatten. Im Ergebnis wird somit erreicht, dass der Generalübernehmer bei einer Bewilligung der Förderung automatisch mit der Bauausführung beauftragt wird, wohingegen es bei einer Versagung der Förderung von der freien Entscheidung der Stadt abhängt, ob der Generalübernehmer die Bauleistungen erbringt oder nicht.

Bei der Gestaltung des Generalübernehmervertrages lässt sich das Baureferat anwaltlich beraten.

3.8 Fazit

Die Vergabe an einen Generalübernehmer auf Grundlage einer FLB sichert eine schnelle ineinander greifende Planung und Bauabwicklung.

In der Erarbeitung der FLB werden ein dezidiertes Nutzerbedarfsprogramm mit entsprechenden Raumbüchern sowie die Formulierung städtischer Standards erstellt. Auch die überarbeiteten Standards der Berufsfeuerwachen fließen in die FLB mit ein.

4. Weiteres Vorgehen

Mit dieser Entscheidungsvorlage soll die Vorbereitung eines Vergabeverfahrens (EU-weiter Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VOB/A) an einen Generalübernehmer und eines erweiterten vorläufigen NBP genehmigt werden, um die

schnellstmögliche Realisierung der neuen FW für Laim sicherzustellen.

Nach positiver Entscheidung über den vorliegenden Beschluss wird das Baureferat eine FLB als Grundlage für die Einholung von Angeboten für die Generalübernehmer-Leistung erarbeiten.

In einer weiteren (folgenden) Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die Kriterien für die Angebotsbewertung (Zuschlagskriterien) sowie die wesentlichen Aussagen der FLB zur Genehmigung vorgestellt. Des Weiteren muss mit dieser folgenden Beschlussvorlage die Finanzierung durch Aufnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) erfolgen.

Sollte der Stadtrat auf dieser Grundlage abschließend der Durchführung des Vergabeverfahrens zustimmen, wird das Baureferat die FLB finalisieren, einen EU-weiten Teilnahmewettbewerb zur Auswahl geeigneter Bewerber durchführen und bei diesen Bewerbern Angebote für die Generalübernehmer-Leistungen einholen.

Die Erteilung des Auftrages an denjenigen Bieter, der die Zuschlagskriterien am besten erfüllt, wird dem Stadtrat in einer weiteren Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Die Aufwendungen für die Durchführung des Vergabeverfahrens an einen Generalübernehmer einschließlich Erstellung der erforderlichen FLB belaufen sich voraussichtlich auf ca. 2 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt aus der vorlaufenden Planungskostenpauschale des Baureferates (Finanzposition 6010.940.9920.2 „Vorlaufende Planungskostenpauschale“).

5. Vorgezogene Untersuchungen

Um die Bauausführung durch den Generalübernehmer möglichst zeitnah umsetzen zu können, ist im Vorfeld das derzeit noch bis zum 31.12.2026 an die Deutsche Bahn für die Errichtung der 2. Stammstrecke im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens überlassene Grundstück durch das Baureferat im Auftrag des Kommunalreferates freizumachen.

Für eine konkrete Beschreibung vorhandener Parameter (im Rahmen der FLB als Ausschreibungsgrundlage für eine Generalübernehmervergabe) sowie für die gängige Freimachung des Baugrundstückes sind einige Vorabmaßnahmen erforderlich.

Dabei geht es im Wesentlichen um Untersuchungen:

1. des Bodens hinsichtlich der Tragfähigkeit, einer möglichen Schadstoffbelastung infolge vorangegangener Nutzungen, auch Kampfmittelsondierungen mit Entsorgung, sowie archäologische Prüfungen.
2. der Emissionen durch Bahn- und Straßenverkehrslärm, Erschütterungsschutz durch Schwingungen infolge des Schienenverkehrs der DB in unmittelbarer Nähe.
3. zur Änderung von notwendigen Straßenführungen – Verkehrsgutachten.
4. zur Prüfung des Arten- und Baumschutzes einschließlich Vermessung von Grundstück und Baumbestand.
5. sowie diverse Beweissicherungsverfahren für Gleisanlagen, Straßen, MSE-Kanal und Nachbarbebauung.

Diese Untersuchungen müssen im Einvernehmen in enger Abstimmung mit dem derzeitigen Nutzer (Baustelleneinrichtung DB) koordiniert und bis Ende 2026 durchgeführt werden. Die Finanzierung der Untersuchungen erfolgt über die Planungskostenpauschale.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Die Entscheidung über ein Verfahren zur Einschaltung eines Generalübernehmers hat noch keine klimaschutzrechtliche Relevanz. Erst mit dem Folgebeschluss zur Realisierung der neuen FW ist Klimaschutzrelevanz gegeben.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat und dem Mobilitätsreferat abgestimmt. Die Stadtkämmerei hat die Sitzungsvorlage zur Stellungnahme erhalten. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage grundsätzlich zugestimmt. Es handelt sich um eine Einzelfallbewertung, einen Ausnahmetatbestand. Sollte es bei einer späteren Maßnahme eine Generalübernehmerbeauftragung in Erwägung gezogen werden, bedarf es einer neuerlichen Prüfung. Eine belastbare Einschätzung zur Zeitersparnis im Vergleich zu einer konventionellen Vorgehensweise ist erst mit/nach Einschaltung der Planungsbüros möglich. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ohne Planung nicht darstellbar. Seitens BAU kann im Zuge der FLB ein Orientierungsrahmen ermittelt werden.

8. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses (BA) nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Da jedoch sowohl der örtliche BA 25 als auch der benachbarte BA 21 die Errichtung an diesem Standort im Jahre 2021 ausdrücklich begrüßt und unterstützt hatten, wurde den Gremien vorab ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, sowie der Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates, Frau Stadträtin Dr. Evelyn Menges, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Luther, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat hinsichtlich der Vergabe an einen Generalübernehmer erneut befasst wird.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

1. Das Raumprogramm und das dargestellte aktualisierte Nutzerbedarfsprogramm werden genehmigt.
2. Dem vorgeschlagenen Vorgehen, ein Vergabeverfahren für die Beauftragung eines Generalübernehmers vorzubereiten, wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird gebeten, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Kreisverwaltungsreferat die funktionale Leistungsbeschreibung sowie das Vergabeverfahren an einen Generalübernehmer auszuarbeiten und dem Stadtrat, gemeinsam mit dem Kommunalreferat, den Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme zur Genehmigung vorzulegen.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

Dr. Hanna Sammüller
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – IM-VB-FWS

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An

das Baureferat H 21
das Kommunalreferat GL 2
das Kreisverwaltungsreferat Branddirektion

z. K.

Am