

| |
|------------------------------|
| Neubaumaßnahmen |
| Projekthandbuch (PHB) |

| | |
|---|--|
| Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Neubau der ATF-Fahrzeughalle / Aidenbachstr.7, in 81379 München | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> |
| Baureferat / Sachbearbeitung / Telefon BAU H21 / | Datum 26.08.2025 |
| Nutzerreferat / Sachbearbeitung / Telefon BD Branddirektion / | Datum Datum |

Gliederung des Projekthandbuchs

1. Planungskonzept
 - 1.1 Begründung des Bedarfs
 - 1.2 Planung
- 2 Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 2.1 Beschreibung
 - 2.2 Beurteilung
 - 2.3 Entscheidung
- 3 Gebäude
 - 3.1 Erläuterung der Planung
- 4 Außenanlagen - Variantenbetrachtung
 - 4.1 Erläuterung der Planung
 - 4.2 Besondere Anforderungen

1. Planungskonzept

1.1 Begründung des Bedarfs

Die ATF Halle soll neben der FW2 als Erweiterung im Norden des Grundstücks Flur Nr.327 und auf dem angrenzenden Grundstück Flur Nr. 320/17 der Dienstwohnungen errichtet werden.

Mit Beschluss vom 09.01.2020 wurde die Vorplanung der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule München beauftragt. Mit dem dazugehörigen Raumprogramm als Anlage zum Nutzerbedarfsprogramm wurden auch vier Stellplätze für Einsatzfahrzeuge der Feuerwache 2 genehmigt.

Am 25.08.2023 wurde der Bedarf für die beheizte Unterbringung für die neuen Fahrzeuge der Analytischen Task-Force (ATF) durch die Branddirektion eingereicht. Am 15.01.2024 wurde durch verwaltungsinterne Abstimmung die Fahrzeughalle als vorgezogene Maßnahme zur Feuerwehr- und Rettungsdienstschule genehmigt.

Die ATF ist aus einsatztaktischen Gründen in der Feuerwache 2 platziert. Die neuen Fahrzeuge der ATF wurden der Branddirektion ohne langfristige Ankündigung vom Bund übergeben, können aber in den Räumlichkeiten der Feuerwache 2 nicht mehr untergebracht werden. Die Fahrzeughalle soll deshalb vorübergehend für die Unterbringung der ATF-Fahrzeuge genutzt werden, bis eine Unterbringung auf einem anderen Standort geschaffen wurde.

1.2 Planung

Die beiden Baugrundstücke 320/17 und 327 mit einer Gesamtfläche von ca. 18.380 m² liegen an der Boschetsrieder Straße im Süden und an der Aidenbachstraße im Westen.

Auf dem Flurstück 320/17 befindet sich ein Wohngebäude mit 24 Dienstwohnungen. Südlich davon liegen drei Garagenzeilen, die sich auf der Grenze der beiden Flurstücke befinden. Die Zufahrt und Abfahrt erfolgt über die Aidenbachstraße.

Auf dem südlich gelegenen Flurstück 327 befinden sich die Feuerwache 2 sowie die Feuerwehrschule mit zugehöriger Übungshalle. Perspektivisch ist der Neubau der Feuerwehrschule auf dem südlich angrenzenden, derzeit unbebauten Grundstück Nr. 323 vorgesehen. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Supermarkt mit zugehöriger Parkfläche.

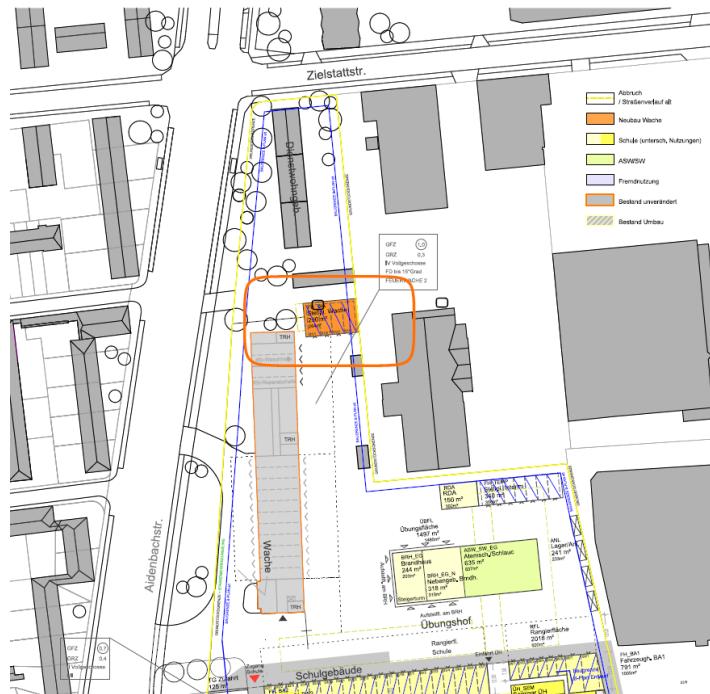
In dem genehmigten Raumprogramm der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule sind 4 Stellplätze L12,5 x B4,5 x H4,5m gem. DIN 14092-T1 für Einsatzfahrzeuge zu planen. Obwohl die Fahrzeughalle ursprünglich im Raumprogramm der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule enthalten war, gehört die Nutzungseinheit zu der Feuerwache 2.

Die Bewegungsflächen der Feuerwache 2 und der Feuerwehrschule an der Aidenbachstr.7 sind auf Grund der großen Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge sehr begrenzt.

Für die Feuerwehr- und Rettungsdienstschule wurde daher eine Machbarkeitsstudie erstellt und die Unterbringung der Nutzflächen auf dem Grundstück untersucht. Das mündete in einem Antrag auf Vorbescheid. Der Vorbescheid Basisvariante wurde am 25.09.2024 positiv beschieden.

In der Machbarkeitsstudie wurde für die vier Stellplätze der Einsatzfahrzeuge ein Standort im Norden des Grundstücks in direkter Nähe zur Feuerwache 2 vorgeschlagen. Dieser Standort wurde durch den Vorbescheid endgültig festgelegt. Dementsprechend soll die Fahrzeughalle

an der nördlichen Grenze des Flurstückes 327 und auf einem Teil des Flurstückes 320/17 errichtet werden.



Lageplan Machbarkeitsstudie

Auf der vorgesehenen Fläche ist ein Bestand an Garagen aus dem Jahr 1968, dessen baulicher Zustand als baufällig bewertet wird und welcher für das Bauvorhaben abgerissen werden muss. Eine Erweiterung unter Einbeziehung der Garagen ist nicht möglich.

In Abstimmung mit der Lokalbaukommission sind die Stellplätze für die Wohnungen nach Errichtung der Fahrzeughalle auf dem Grundstück 320/17 wieder nachzuweisen und zu errichten.

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm wurde eine Fahrzeughalle mit vier Fahrgassen für Einsatzfahrzeuge, gemäß DIN 14090 und den Standards der Branddirektion München geplant. Diese hat die Abmessungen 14m x 20m und eine Höhe von 7,40m. Der Baukörper hat eine BGF von 295m und einen BRI von 2.035 m³.

Das Bauwerk hat einen umlaufenden Betonsockel mit 1,40m Höhe. Darüber steht ein Holzskelettbau mit aussteifenden Wand- und Dachelementen. Das Dach ist ein Flachdach mit Kiesschüttung und PV-Elementen.

Die Halle ist auf 3 Seiten geschlossen. Richtung Hof der FW2 befinden sich die Hallentore. Auf der Westseite gibt es einen Verbindungsgang zur Feuerwache 2.

2. Alternative Lösungsmöglichkeiten

In der Konzeptphase wurde verschiedene Möglichkeiten untersucht. Auf Grund der vorhandenen Feuerwache 2 und der östlichen Grundstücksgrenze, den einzuhaltenden Abstandsfächen und den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes bezüglich Brandüberschlag war die Lage des Baukörpers vorgegeben.

Auch die Errichtung eines Holzhybridbauwerks wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit festgelegt. Die Varianten beziehen sich bei dieser Maßnahme lediglich auf das architektonische Konzept und die Gestaltung der Südfassade mit Vordach und Hallentoren. Grundsätzlich gibt es zwei übergeordnete Konzepte.

Konzept 1: Das Vordach verläuft direkt oberhalb der Hallentore

Konzept 2: Das Dach und die Ostwand bilden eine L-förmige architektonische Einheit, welche über den Baukörper hinausragt.

2.1 Beschreibung

Konzept 1

Ausgehend vom Verbindungsgang erstreckt sich das Vordach auf Höhe der Tore über die gesamte Länge der Fahrzeughalle. Es kragt 2 m aus. Als Abschluss greift das Vordach mit der Tiefe des Verbindungsgangs um die Südost-Ecke.

Die sich unter dem Vordach befindende Fassade und die Hallentore werden in der gleichen Materialität wie die Fassade und Hallentore der Feuerwache 2 ausgeführt. Dadurch wird die Zusammengehörigkeit der Fahrzeughalle und der Feuerwache 2 hervorgehoben.



Konzept 2

Dach und Ostwand bilden eine L-förmige architektonische Einheit, die sich über die Halle erstreckt. Im Süden wird die gesamte L-förmige Konstruktion zur Ausbildung eines Vordachs um 2m verlängert. Unterhalb der Dachkonstruktion wird der Holzbau weitergeführt.

Der Verbindungsgang dockt als eigenständiger Baukörper an die Halle an.



2.2 Beurteilung

Konzept 1 Vordach über den Hallentoren:

Das tieferliegende Vordach bietet insbesondere durch die Minimierung des Wassereintrags bei Regen und Schnee einen besseren Schutz. Darüber hinaus gewährleistet das Vordach eine effektive Verschattung der verglasten Sektionaltore.

Konzept 2 L-förmige Einheit von Dach und Ostwand

Der größere Abstand zwischen Dachkante und Hallentoren bietet keinen besonders guten Schutz vor Niederschlag (Regen und Schnee). Auch verschattet das Vordach die verglasten Sektionaltore nur partiell. Zusätzlich kann der Wandvorsprung der Ostwand die Einfahrt und damit den Betrieb beeinträchtigen.

2.3 Entscheidung

Aus Gründen des besseren Sonnen- und Regenschutzes sowie eines geringeren Risikos von Beschädigungen durch den Betrieb, hat man sich für Konzept 1 Variante 2 entschieden. Durch die einheitliche Materialität mit der Feuerwache 2 kann eine Zusammengehörigkeit von FW2 und ATF Halle erzeugt werden.

3. Gebäude

3.1. Erläuterung der Planung

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm wurde eine Fahrzeughalle mit vier Fahrgassen für Einsatzfahrzeuge, gemäß DIN 14090 und den Standards der Branddirektion München geplant. Diese hat die Abmessungen 14m x 20m und eine Höhe von 7,40m. Der Baukörper hat eine BGF von 295m² und einen BRI von 2.035 m³.

Das Bauwerk hat einen umlaufenden Betonsockel mit 1,40m Höhe. Dieser dient als Anprall und Feuchteschutz. Darüber steht ein Holzskelettbau mit einem Rastermaß von 4.50m Stützweite. Die drei geschlossenen Seiten der Halle erhalten Wandelemente, die in Verbindung mit dem Dach den Baukörper aussteifen. Die Wandelemente bestehen aus vorgefertigten Holztafeln, welche gedämmt und beidseitig mit Holzwerkstoffplatten beplankt sind.

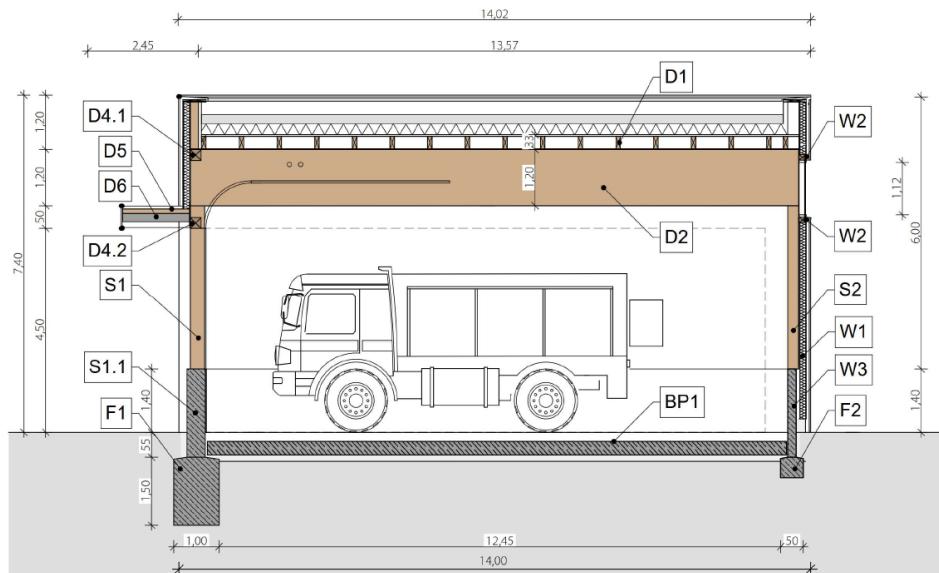
Die Dachkonstruktion wird durch drei Brettschichtholzbinder getragen, die auf den Stützen zwischen den Toren aufgelagert werden. Das Flachdach wird bekist und erhält eine aufgeständerte PV-Anlage.

Der Hallenboden besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte, die statisch vom Hallentragwerk entkoppelt ist und auf die Lasten der Einsatzfahrzeuge und abgestellten Container ausgelegt ist. Es wird so weit wie möglich Recyclingbeton verwendet.

Die Oberfläche der Bodenplatte ist ein im Verbund verlegter Rüttelklinkerbelag, wie er in den Standards für Feuerwachen vorgegeben ist. Dieser Boden ist auf die Beanspruchung durch Tausalze und Löschwassermittel ausgelegt.

Richtung Hof der FW2 befinden sich die Hallentore. Auf der Westseite gibt es einen Verbindungsgang zur Feuerwache 2.

Oberhalb der Tore auf der Südseite wird ein Vordach als Sonnen- und Witterungsschutz mit einer Auskragung von 2m angeschlossen.



Positionsplan Schnitt

Fassaden

Das Konzept sieht vor die Struktur des Gebäudes mit einer hölzernen Hülle zu überziehen, wobei die klare und ruhige Gesamtform des Baukörpers erhalten und betont werden soll. Die Fassadenverkleidung besteht aus einer vertikal angeordneten Holzlattung. Durch variierende Formate in Breite und Tiefe wird die Fläche strukturiert. Das Holz erhält eine Oberflächenbehandlung mit einer silbergrauen Mineralfarbe, durch welche eine einheitliche Holzoptik erhalten bleibt. Auf chemischen Holzschutz wird verzichtet.

Die vier Sektionaltore öffnen nach Süden. Eins der Tore wird mit einer Schlupftür ausgestattet. Die Hallentore, die Stützenverkleidung unterhalb des Vordaches und der Verbindungsgang werden in Metallocberfläche und Farbton der Hallentorsanierung Feuerwache 2 angepasst. Auf der Nordseite befindet sich ab der Höhe von 4,50m bis unterhalb der Dachkonstruktion ein Fensterband, über die gesamte Länge der Halle und sorgt für eine natürliche Belichtung und Belüftung.

An der West- und Nordfassade befindet sich eine bodengebundene Fassadenbegrünung, welche durch Rankgerüste bis auf die Höhe der Oberlichter reicht.

4. Außenanlagen

4.1 Erläuterung der Planung

Planungsumgriff

Der Planungsumgriff erstreckt sich vom nördlichen Ende der Feuerwache 2 nach Norden bis zum südlichen Ende des Wohngebäudes. Zur Unterbringung des Müllhauses wurde der Planungsumgriff nachträglich auf der Ostseite des Wohngebäudes nach Norden bis zur Zielstattstraße erweitert.

Stellplätze

Die Stellplätze der abzubrechenden Garagen müssen oberflächlich wiederhergestellt werden. Die erforderlichen 16 Stellplätze (inkl. 1 Behinderten-Stellplatz) werden nördlich der Feuerwache 2 und der ATF-Halle angeordnet und sind dem nördlich der Feuerwache 2 gelegenen Wohnhaus mit Dienstwohnungen zugeordnet. Der geplante Parkplatz wird über die bestehende Zufahrt von der Aidenbachstraße aus angefahren. Eine Verlegung der Zufahrt ist nicht erforderlich.

Die fußläufige Verbindung zwischen Wohngebäude und Feuerwache 2 ist weiterhin gewährleistet und verläuft über die Parkplatzanlage.

Im Bereich der abzubrechenden Garagen wird die Einfriedung mittels Gittermattenzaun entlang der Grundstücksgrenze komplettiert. Auch zum Gelände der Feuerwache 2 hin wird der Zaun geschlossen. Die Beleuchtung sollte im Bereich der Parkplatzanlage mit Mastleuchten erfolgen.

Müllhäuschen

Die Müllcontainer, die sich derzeit in der abzureißenden Garage befinden, müssen an neuer Stelle untergebracht werden. Da die räumlichen Verhältnisse im Bereich des neuen Parkplatzes keine weiteren Einbauten zulassen, wird das neue Müllhaus am nördlichen Ende des Grundstücks des Wohngebäudes nahe der Zielstattstraße errichtet. Die durch die AWM vorgegebene maximal mögliche Entfernung der Müllbehälter von max. 30 m von der Straßenkante, kann nur an dieser Stelle eingehalten werden. Dazu muss der bestehende Kinderspielbereich um- bzw. neugestaltet werden. Es werden keine Bäume durch das neue Müllhaus beeinträchtigt. Die bestehende Schaukel muss versetzt werden.

Die Beleuchtung des östlich des Gebäudes verlaufenden Wohnweges muss im weiteren Planungsverlauf untersucht werden.

Begrünung

Bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen wird darauf geachtet die Fällungen von Gehölzen auf ein Minimum zu beschränken. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen 4 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, die durch die Baumschutzverordnung der LHM geschützt sind, gefällt werden. Diese Fällungen werden durch die Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen 2. Wuchsordnung und Baumarten, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen, kompensiert. Die Größe der Bäume beträgt bei der Pflanzung mindesten 25-30 cm Stammumfang. Im Zuge der Planung wurde die Verpflanzbarkeit der 4 zu fällende Gehölze geprüft. Die Gehölze sind für eine Verpflanzung nicht geeignet.

Sollte die geplante Novellierung der Baumschutzverordnung (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 09944) zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung bereits vollzogen sein, ist der erforderliche Kompensationsumfang ggf. erneut zu prüfen.

Eine Begrünung der Dachflächen ist nicht vorgesehen.

Fassadenbegrünung

Ein ausreichender Abstand des Parkplatzes zur Fassade der ATF-Halle wird durch einen Grünstreifen sichergestellt. Dort ist auch die bodengebundene Fassadenbegrünung an der West- und Nordfassade mit den erforderlichen Rankhilfen vorgesehen. Der Anteil der begrünten Fassaden beträgt ca. 40 %.

Im Osten wurde zugunsten einer freiwachsenden Hecke entlang der Grundstücksgrenze auf Fassadenbegrünung verzichtet.

4.2 Besondere Anforderungen

Zahlreiche Anforderungen aus dem Bestand mussten in der Neuplanung aufgenommen und mit den neu hinzugekommenen Anforderungen zu einer stadträumlich sinnvollen, bestandsschonenden und wirtschaftlichen Planung zusammengeführt werden.

Die räumlichen Verhältnisse zwischen den bestehenden und dem neu geplanten Gebäude stellten aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen (Baugrenzen auf beiden Seiten), der Straßenbegrenzungslinie und der Anforderung der AWM an die maximale Weglänge zu/von den Müllbehältern eine hohe Anforderung an Zuschnitt und Anordnung der Stellplatzanlage. Zusätzlich wirkte sich der zahlreich vorhandene schützenswerte Baumbestand erschwerend auf die Entwicklung einer optimalen planerischen Lösung aus.