

**Neubau der ATF-Fahrzeughalle**

**Aidenbachstraße 7**

**19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029**
- 5. Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2026 (KOMR-016)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17936**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.10.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Neubau der ATF-Fahrzeughalle bei der Feuerwache 2 an der Aidenbachstr. 7
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Bedarfes und des Planungskonzeptes für den Neubau der ATF-Fahrzeughalle, Aidenbachstraße 7, inklusive deren Kosten und Finanzierung sowie die Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	3.290.000 Euro
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Aufgrund der geringen Neubaufläche ist das Bauvorhaben gemäß den aktuellen Vorgaben zur Klimaschutzprüfung nicht klimarelevant
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	1. Der Bedarf und das Konzept werden genehmigt. 2. Der Projektauftrag wird erteilt. 3. Die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird genehmigt. 5. Die Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms wird genehmigt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Neubau ATF-Halle, Fahrzeughalle
<b>Ortsangabe</b>	Aidenbachstr. 7, 19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln



**Neubau der ATF-Fahrzeughalle**

**Aidenbachstraße 7**

**19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029**
- 5. Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2026 (KOMR-016)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17936**

**5 Anlagen**

- 1. Lageplan**
- 2. Nutzerbedarfsprogramm**
- 3. Projekthandbuch**
- 4. Projektdaten**
- 5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 01.10.2025**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.10.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag des Referenten .....	3
1. Management Summary .....	3
2. Ausgangslage .....	3
3. Projektstand .....	4
4. Planung.....	4
4.1 Bestand.....	4
4.2 Neubau .....	5
4.3 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude.....	7
4.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen.....	10
5. Kosten.....	11
5.1 Ermittlung der Projektkosten Kostenschätzung 2.800.000 Euro .....	11
5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten.....	12
5.3 Förderung .....	12
6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung .....	12
6.1 Investitionstätigkeit.....	12
6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt.....	13
6.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm .....	13
7. Klimaprüfung.....	14
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	14
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	14
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	14
11. Beschlussvollzugskontrolle .....	14
II. Antrag des Referenten .....	15
III. Beschluss.....	16

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Management Summary**

Mit dieser Vorlage soll über die dringend notwendige Baumaßnahme zum Neubau der Fahrzeughalle für die Fahrzeuge der Analytischen Task Force (ATF) auf der Feuerwache 2 (FW2) in der Aidenbachstr. 7 entschieden werden.

Entsprechend dem Nutzerbedarfsprogramm wurde eine Fahrzeughalle mit vier Fahrgassen für Einsatzfahrzeuge gemäß DIN 14090 und den Standards der Branddirektion München geplant, dessen Konstruktion eine nachhaltige Holzhybridbauweise mit Photovoltaikanlage sein soll.

### **2. Ausgangslage**

Der Bedarf für die Erweiterung der aus dem Jahr 1967 stammenden Gebäude der Feuerweherschule und dessen Dringlichkeit wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04001) vom Stadtrat anerkannt. Mit Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsausschuss vom 09.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17299) wurde das Nutzerbedarfsprogramm und das Raumprogramm vorläufig genehmigt.

Als Teil der genehmigten Vorplanung bezüglich des Neubaus und Erweiterung der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule ist eine Fahrzeughalle im nördlichen Bereich der Feuerwache 2 als Unterbringungshalle für Einsatzfahrzeuge der Feuerwache 2 vorgesehen, da durch den o.g. Neubau Unterstellmöglichkeiten aufgegeben werden müssen.

Ohne langfristige Ankündigung wurden seitens des Bundes drei Analytische Task Force Fahrzeuge (ATF-Fahrzeuge) der BD München zur Unterhaltung als Einsatzfahrzeuge zugewiesen. Aus einsatztaktischen Gründen müssen diese Fahrzeuge in der Feuerwache 2 untergebracht werden. Eine Unterbringung im Bestand ist nicht möglich. Die neue Fahrzeughalle soll im Rahmen der Neubaumaßnahme Feuerwehr- und Rettungsdienstschule errichtet werden. Nach der Fertigstellung weiterer Feuerwachen, können die ATF-Fahrzeuge in anderen Wachen untergebracht werden und die Fahrzeughalle dem ursprünglichen Zweck zugeführt werden. Die Fahrzeuge befinden sich zum Teil schon im Einsatz der Branddirektion München und benötigen, um keine Schäden an der empfindlichen Fahrzeugausstattung/Einsatzausstattung zu verursachen, Unterstellmöglichkeiten in einer beheizten Fahrzeughalle.

Die Analytische Task Force sind Spezialeinheiten zur Erkennung und Bekämpfung biologischer, chemischer oder radiologischer Gefahren in Deutschland. ATF-Einheiten gehören zur „Neue Strategie zum Schutz der Bevölkerung in Deutschland“ und bilden somit die 4. und höchste Versorgungsstufe im Bevölkerungsschutz Deutschlands. ATF-Einheiten sind somit eine Ergänzung der regulären Einheiten der Feuerwachen.

Da die Umsetzung im Rahmen der Neubaumaßnahme Feuerweherschule und einer ohnehin schon geplanten Fahrzeughalle für die Feuerwache 2 angesichts der Haushaltseinsparvorgaben noch nicht absehbar ist und die Unterbringung der ATF-Fahrzeuge erfolgen muss, wurde, um nicht unnötige Kosten zu erzeugen, eine vorzeitige Maßnahme zur Erstellung der Fahrzeughalle notwendig.

Die hierfür erforderliche Bedarfsanmeldung und die vorgezogene Teilmaßnahme Fahrzeughalle wurde über eine verwaltungsinterne Abstimmung am 09.01.2024 genehmigt.

### **3. Projektstand**

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das Nutzerbedarfsprogramm der Feuerweherschule am 09.01.2020 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Vorplanungsauftrag erteilt. Mit verwaltungsinterner Abstimmung wurden die „Einsatzstellplätze Wache“ als vorgezogene Maßnahme „Neubau ATF-Fahrzeughalle“ genehmigt. Das Ergebnis der Vorplanung der ATF-Fahrzeughalle liegt nunmehr vor.

### **4. Planung**

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

Die Fahrzeughalle soll neben der Feuerwache 2 als Erweiterung im Norden des Grundstücks Flur Nr. 327 und zum Teil auf dem angrenzenden Grundstück Flur Nr. 320/17 der städtischen Dienstwohnungen errichtet werden.

In dem genehmigten Nutzerbedarfsprogramm der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule sind vier Stellplätze 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 Feuerweherschule sind auf Grund der großen Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge sehr beengt. Daher wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, um die Unterbringung der Nutzflächen auf dem Grundstück zu untersuchen. Diese mündete in einem Antrag auf Vorbescheid. In diesem wurde der Standort der Fahrzeughalle an der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 327 festgelegt. Der Vorbescheid wurde am 25.09.2024 positiv beschieden.

Die Fahrzeughalle ist gemäß den Vorgaben des genehmigten Nutzerbedarfsprogramms und den Standards für Feuerwachen der Branddirektion München geplant worden. Die Flächenvorgabe von 240 m<sup>2</sup> wurde um 7 m<sup>2</sup> überschritten, da die Halle um 1/2 m nach Norden erweitert wurde, um eine erhöhte Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Elektromobilität der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten.

#### **4.1 Bestand**

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 rückgebaut 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.

Für den Rückbau wurden die Garagen auf Schadstoffe untersucht. In der bituminösen Abdichtung wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. In der Decke der Garagen wurden leicht erhöhte Sulfat-Werte gemessen. Das Bauteil wurde als Z2 eingestuft. Diese Bauteile sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Boden wurden leicht erhöhte Chlorid Werte gemessen. Auch hier liegt eine Einstufung in Z1.2 vor. Der Aushub muss entsprechend entsorgt werden.

Für das Grundstück wurde ein Gutachten über Kampfmittel veranlasst. Es besteht aus gutachterlicher Sicht ein erhöhtes Kampfmittelrisiko, so dass bei Bodeneingriffen Flächensondierungen bzw. während der Rückbaumaßnahmen eine baubegleitende Kampfmittelsondierung empfohlen werden.

## **4.2 Neubau**

### **Lage:**

Das Baufeld befindet sich auf den Flurstücken 327 und 320/17 in der Gemarkung Thalkirchen und liegt 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 zwischen dem Wohngebäude und der Feuerwache 2 erstrecken. Die Zufahrt und Abfahrt der Privatfahrzeuge erfolgt über die Aidenbachstraße.

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

### **Baufeld:**

Im Bereich der geplanten Halle besteht eine vorhandene Bebauung. Die angrenzenden Freiflächen sind überwiegend versiegelt.

2024 wurde ein Baugrundgutachten veranlasst. In dem Bereich befinden sich locker gelagerte Auffüllungen. Der Boden muss gegen ausreichend verdichtetes Kies-/Sandmaterial ausgetauscht werden.

In der Konzeptphase der Feuerweherschule wurden verschiedene Standorte untersucht. Auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten ergab sich die Situierung der Fahrzeughalle an der Stelle der an der nördlichen Grenze liegenden Garagen neben der Fahrzeughalle 2. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde die Konstruktion in Holzhybridbauweise festgelegt.

### **Baukörper:**

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm und den Standards der Branddirektion München, wurde eine Fahrzeughalle mit vier Fahrgassen für Einsatzfahrzeuge geplant. Diese hat die Abmessungen 14m x 20m und eine Höhe von 7,40m. Der Baukörper hat eine BGF von 295m<sup>2</sup> und einen BRI von 2.035 m<sup>3</sup>.

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 bekiest 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 Feuerwache 2 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.

### **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. Eines der Tore wird mit einer Schlupftür ausgestattet.

Die Hallentore, die Stützenverkleidung unterhalb des Vordaches und der Verbindungsgang werden in Metalloberfläche 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.

### **Technische Ausstattung:**

Im Rahmen der Vorplanung wurden alle Maßnahmen zur Realisierung der technischen Gewerke gemäß den gesetzlichen Vorgaben und den Standards der Branddirektion sowie mit dem Ziel einer integrativen und nachhaltigen Planung umgesetzt, um die funktionalen und betrieblichen Anforderungen des Gebäudes langfristig zu erfüllen.

Die Fahrzeughalle wird an die bestehenden Anschlüsse und technischen Anlagen der Feuerwache 2 angeschlossen. Für die Wärmeenergie stehen bei den Anlagen noch ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung. Die Schmutzwasser-Entwässerung wird an das bestehende Grundleitungsnetz angeschlossen.

Jeder Stellplatz erhält eine Druckluftversorgung für die Aufrechterhaltung des Drucks in den Bremsanlagen der Fahrzeuge sowie eine mitfahrende Abgasabsaugung.

Die Halle wird auf die Gebäudeleittechnik der Feuerwache 2 aufgeschaltet.

Die Regenwasserversickerung der Dachflächen des Hallengebäudes und der Belagsfläche

erfolgen über ein unterirdisches Rigolensystem im Norden des Grundstückes auf dem neu anzulegenden Parkplatz.

Auch im Bereich der elektrischen Versorgung erfolgt die Erschließung über den Bestand der Feuerwache 2. Die Beleuchtung wird nach den Vorgaben aus den baulichen Standards der Branddirektion umgesetzt.

Die elektroakustischen Anlagen, Videoanlagen, Zutrittskontrolle, Gebädefunkanlage und die Kommunikationstechnik der Feuerwache 2 werden in der Fahrzeughalle entsprechend erweitert.

### **Außenanlagen:**

In den Freianlagen sind verschiedene Funktionen unterzubringen. Die 16 Stellplätze in den abzubrechenden Garagen müssen wiederhergestellt werden. Diese Stellplätze sind dem nördlich der Feuerwache 2 gelegenen Dienstwohnungen zugeordnet. Dabei wurde eine Anordnung entwickelt, die die bestmögliche Vereinbarkeit mit dem vorhandenen geschützten Baumbestand aufweist.

Es müssen insgesamt vier Gehölze mit einem Stammumfang größer als 80 cm zur Fällung beantragt werden. Diese wurden auf Verpflanzbarkeit geprüft. Die Gehölze sind für eine Verpflanzung nicht geeignet.

Der neu angelegte Parkplatz wird über die bestehende Zufahrt von der Aidenbachstraße aus angefahren. Die erforderlichen 16 Stellplätze werden entlang einer nördlich der Feuerwache 2 und ATF-Fahrzeughalle leicht verschwenkten Fahrgasse so angeordnet, dass der restliche geschützte Baumbestand mit minimiertem technischem Aufwand erhalten werden kann.

Ein ausreichender Abstand zur Fassade der ATF-Fahrzeughalle wird durch einen begrünten Streifen sichergestellt. Dort ist auch die bodengebundene Fassadenbegrünung mit den erforderlichen Rankhilfen verortet.

Die Parkplatzanlage vermittelt zwischen unterschiedlichen Anschlusshöhen nördlich der Feuerwache 2 und südlich des Wohngebäudes, sodass zum aktuellen Stand der Planung keine Stützmauer erforderlich wird. Die Trennung der Stellplätze vom Wohnweg erfolgt über eine ca. 1 m hohe Hecke. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Dienstwohngebäude und der Feuerwache 2 ist nach wie vor durch eine Wegeverbindung gewährleistet.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird nach Rückbau der Garagen (Grenzbebauung) der bestehende Gittermattenzaun und die Hecke ergänzt. Die Beleuchtung der Parkplatzanlage wird über Mastleuchten erfolgen.

Die Müllcontainer sind derzeit in dem Garagengebäude integriert und müssen daher neu verortet werden. Das neue Müllhaus wird nach Abstimmung mit den AWM im Rahmen eines Ortstermins am nördlichen Ende des Grundstücks Flur Nr. 320/17 an der Zielstattstraße errichtet. Der bestehende Kinderspielbereich muss dazu geringfügig verschoben und umgebaut werden. Es werden keine Bäume durch das neue Müllhaus beeinträchtigt.

### **4.3 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude**

Zu den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, bayrisches Veröhnungsgesetz II/ Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“,

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019, dem Grundsatzbeschluss II/ Klima-neutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022 hat das BAU ein Maßnahmenpaket in Form von folgenden Modulen erarbeitet:

- Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse
- Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements
- Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe
- Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen
- Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen / Prozesse HA Hochbau

Gemäß Beschluss „Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Bauprojekte“ vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V16159) sind insbesondere Einsparungen bei der Baustoffart und dem Energieeffizienzstandard zu berücksichtigen.

In diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

#### **Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements**

Ob sich ein Neubauprojekt am Energieeffizienzgebäudestandard EG 40 oder EG 55 orientiert, wird gemäß IFAK-Beschluss im Einzelfall entschieden.

Bei diesem Projekt wird der Energieeffizienzgebäudestandard EG 55 –Standard weiterverfolgt, da es sich bei diesem Projekt um eine niedrig beheizte Fahrzeughalle handelt und die Energieeinsparungen geringer sind. Damit konnten Dämmstoffstärken im Vergleich zu einem EG 40 Standard reduziert werden. Zudem ist eine BEG-Förderung EG 40 nicht möglich, da die Kennwerte der Ökobilanzierung nicht erreicht werden.

#### **Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich- Hybridlüftung**

Die Fahrzeughalle ist ein niedrigtemperiertes Gebäude. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über den bestehenden Fernwärmeanschluss des Bestandsgebäudes der Feuerwache 2 der Stadtwerke München GmbH. Der Anschluss erfolgt über den bestehenden Heizungsverteiler im UG mittels eines Plattenwärmetauschers. Die Verbindung zum den vier neuen Gassen erfolgt über einen erdverlegten Installationskanal. In der neuen Fahrzeughalle erfolgt die Verlegung sichtbar auf Putz. Die Beheizung der Fahrzeughalle erfolgt über deckenmontierte Lufterhitzer, die für eine gleichmäßige und schnelle Erwärmung des Raumes sorgen. Die Montage der Lufterhitzer ereignet sich innerhalb der Unterzüge der Dachkonstruktion. Hierdurch wird die nutzbare Raumhöhe möglichst gering eingeschränkt und zugleich erfolgt eine gute Luftverteilung im gesamten Hallenbereich. Die Anordnung stellt sicher, dass die Geräte keinen Einfluss auf die Ein- und Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge sowie die Bedienung und Wartung der technischen Geräte haben.

Eine (Sommer-) Bypass-Schaltung für die Nachtauskühlung ist vorgesehen.

Der Einbau einer raumluftechnischen Anlage ist technisch nicht sinnvoll, da durch das regelmäßige Ausfahren der Einsatzfahrzeuge sowie durch Öffnen der Tore ein großer Luftaustausch stattfindet.

Das Gebäude wird an den Bestand der NSHV der FW2 angebunden und erhält keine eigene EVU-Messung. Die geplante PV ist zum Eigenverbrauch geplant – eine Überschusseinspeisung wird auf Grund der Grundlast der FW2 selten stattfinden. Für das Gebäude ist seitens SBS ein Elektroraum vorgeschlagen worden, der eingekürzt wurde.

Die Elektroverteilung sowie der GLT und Datenverteiler wurden in den Verbindungsflur platziert. Für die Anbindung der ATF-Halle an die NSHV wurde eine Schleppmessung und Überprüfung der Janitza-Messung in der NSHV im Bestand Anfang 2025 durchgeführt. Der Ortsnetz Trafo der SWM und die NSHV wären allein für den Neubau der ATF-Fahrzeughalle auskömmlich. Da aber mehrere Projekte in der FW2 realisiert werden sollen, gibt es Mehrungen und Minderungen für die Leistungsbilanz.

Die elektrotechnischen Installationen und Anlagen werden entsprechend den Anforderungen und der Nutzung nach Abstimmungen aus der Hallentorsanierung in der FW2 umgesetzt. Darüber hinaus bestanden keine Anforderungen des Kreisverwaltungsreferats, der Branddirektion oder des Baureferats. Sollten noch Erkenntnisse gewonnen werden aus dem Projekt vom Austausch der Hallentore im Bestand der FW2, fließen diese in Abstimmung mit dem Baureferat in die Leistungsphase 3 ein.

Für das Bauvorhaben ist eine PV-Anlage in der Größe von etwa 50 kWp vorgesehen. Die Dimensionierung der PV-Anlage wird in den weiteren Planungsfortschritten kontinuierlich optimiert.

### **Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe**

Die grundlegende Bauweise der ATF-Halle ist aktuell in Holzskelettbauweise geplant. Eine Dämmung der Außenwände mit Holzfaser ist vorgesehen. Die Innenwände sind als Metall-Ständerwerk geplant und als Deckenkonstruktion eine Hohlkastendecke.

Um die Erreichbarkeit der BEG-Förderung „KFNWG“ zu prüfen, liegt ein Ökobilanz-Pre-Check, in Form einer groben Berechnung, vor. Die Ökobilanz-Zielwerte zur Förderung können nicht erfüllt werden, daher wird im weiteren Verlauf keine weitere, detaillierte Ökobilanz beauftragt. Stattdessen dient als Mindest erfassung der Ökobilanz ein hausinternes Exceltool. Auf dieser Grundlage wird das Projekt im weiteren Planungsfortschritt hinsichtlich der GWP, Primärenergie und Ressourceneinsatz weiter überwacht und optimiert.

Das Gebäude wurde für Nutzungsänderungen ausgelegt. Die Skelettbauweise ist materialsparend, ermöglicht neutrale Raster zur flexiblen Nutzung, macht ausreichende Geschosshöhen möglich und ermöglicht eine nichttragende Fassade. Somit werden Umnutzbarkeit und Langlebigkeit des Gebäudes unterstützt.

In der Neuplanung wird die Trennbarkeit von Gebäudekomponenten unterschiedlicher Lebensdauern berücksichtigt. Die Reparaturfähigkeit, Zugänglichkeit und Austauschbarkeit werden bei der Tragwerksplanung berücksichtigt.

Die Holz-Tafelbauelemente sind materialeffizient und durch die Vorfertigung im Werk kann der Bauablauf beschleunigt werden. Zudem unterstützt dies eine kompakte Baustelleneinrichtung, sodass die Abläufe der Feuerwache 2 nicht gestört werden müssen.

Hinsichtlich der Klimarelevanz der Baustoffe wurden einige positive Aspekte, aber auch Optimierungspotenzial festgestellt, welche im weiteren Planungsverlauf zu prüfen sind. Insbesondere sollte der Einsatz von CO<sub>2</sub>-reduziertem Zement und Recyclingbeton geprüft werden.

#### **Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen**

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, teilweise kompensiert. Die Größe der Bäume beträgt bei der Pflanzung mindesten 25-30 cm Stammumfang.

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.

Laut dem IFAK-Beschluss (Sitzungsvorlage 20-26 / V 16159) ist es erforderlich, bei der Dachbelegung von sowohl kleinen Dächern als auch weitgespannten Tragwerken eine Abwägung zwischen Dachbegrünung und Photovoltaikanlage vorzunehmen. Ziel ist es, die für das jeweilige Projekt fachlich sinnvollste Lösung zu finden. Die durchgeführte Untersuchung für das vorliegende, relativ kleine Dach mit einem weitgespannten Tragwerk hat ergeben, dass die wirtschaftlichste Lösung darin besteht, die gesamte Dachfläche mit Photovoltaik-Elementen auszustatten und auf eine Dachbegrünung zu verzichten.

Die Fassaden im Norden und Westen werden mit gerüstgebundenen Rankpflanzen begrünt. Der Anteil der begrünter Fassaden von 30 % wird eingehalten. Die Fassadenbegrünung wird bodengebunden ausgeführt. An der Ostfassade wurde auf eine Fassadenbegrünung zu Gunsten einer Hecke an der Grundstücksgrenze verzichtet.

Bei der Auswahl der Baustoffe wird auf einen geringen CO<sub>2</sub> Ausstoß bei Produktion und Transport geachtet. Eine Wiederverwendung vorhandener Baustoffe ist geplant. Zur Erhöhung der Biodiversität werden Nisthilfen für Insekten und Vögel angelegt. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in Rigolen versickert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wesentliche Teile der Klimaneutralität wirtschaftlich berücksichtigt werden.

#### **4.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für Juli 2027 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 27 Bäume und rd. 500 m<sup>2</sup> Gehölzflächen. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von vier Bäumen notwendig. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. -

30.09.2027) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2027 ausgeführt werden.

Das Gelände soll als vorgezogene Maßnahme bis spätestens Mai 2027 freigemacht werden, um die notwendige Baufreiheit für die Baustelleneinrichtung und das Aufstellen der Halle zu erhalten. In den vorgezogenen Maßnahmen sind der Abbruch der bestehenden Garagen und die Verlegung des Müllhäuschens an die Nordseite des Grundstücks 320/17 (Dienstwohnungen) enthalten.

Die Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können die vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

## 5. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze):

### 5.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	2.800.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken	490.000 Euro
(rd. 17,5% der Kostenschätzung)	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	3.290.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 3.290.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 2.800.000 Euro.

Zur Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms wurde der Kommunalausschuss mit Vorlage vom 09.01.2020 befasst. In dieser Beschlussvorlage wurde kein Kostenrahmen benannt. Für das Teilprojekt ATF Fahrzeughalle wurden Gesamtbaukosten in Höhe von 3.500.000 Euro zum Eckdatenbeschluss angemeldet und genehmigt.

Die neuen Projektkosten in Höhe von 3.290.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 350.000 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

Die Vorgaben des IFAK-Beschlusses vom 30.04.2025 (20-26 / V 16159) wurden in die Planung und Umsetzung einbezogen. Die Einsparungen sind in den dargestellten Projektkosten bereits enthalten.

## 5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf den Neubau der ATF-Fahrzeughalle übertragen, da sich die Kosten für den Neubau der Halle keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher darüber nicht bewertet werden können.

Um ein Bild von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhalten, wurde diese mit ähnlichen Projekten verglichen.

Herangezogen werden kann der Neubau des Gerätehauses Freiwillige Feuerwehr Freimann, dessen Kosten für die Fahrzeughalle mit vier Fahrgassen aus den Gesamtkosten der Maßnahme herausgelöst wurde. Zusätzlich wurden die Kosten der Baukonstruktion mit den statistischen Kostenkennwerten ähnlicher Konstruktionen abgeglichen. Der Baukostenvergleich zeigt, dass der Neubau der „ATF-Fahrzeughalle“ im Bereich der Vergleichsrahmen liegt.

Der Finanzbedarf, resultierend aus der besonderen Grundstückssituation, ist notwendig, um die Fahrzeughalle mit den Anforderungen aus dem Nutzerbedarfsprogramm und den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts umzusetzen.

## 5.3 Förderung

In der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie (FwZR) des Freistaates Bayern vom 23.12.2024 sind die erreichbaren Zuwendungen geregelt. Diese bemessen sich pauschal nach der Anzahl der in der Fahrzeughalle vorhandenen, nötigen Stellplätze für Einsatzfahrzeuge. Die Pauschalen je Stellplatz betragen je 160.000 Euro für den ersten und zweiten, sowie 149.600 Euro für den dritten und vierten Stellplatz. Eine Aussage zur endgültigen Höhe der Zuwendungen kann noch nicht gemacht werden, da die Zahl der zuwendungsfähigen Stellplätze mit der Regierung von Oberbayern noch endgültig abzustimmen ist. Dies wird in der Genehmigungsplanung in Angriff genommen.

## 6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

### 6.1 Investitionstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		3.290.000 Euro 2025-2029	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		70.000 Euro in 2025 230.000 Euro in 2026 1.000.000 Euro in 2027 1.500.000 Euro in 2028 490.000 Euro in 2029 (Risikoreserve)	

## 6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Der derzeitige Finanzbedarf für die Maßnahme beträgt 3.290.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 490.000 Euro und die Mittel für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 350.000 Euro. Die Maßnahme wurde im Eckdatenbeschluss mit Anmeldung KOMR-016 für den Haushalt 2026 mit Kosten in Höhe von 3,5 Mio. Euro genehmigt.

Die Mittel sowie auch die Verpflichtungsermächtigungen für die Maßnahme und auch für die Vorabmaßnahmen werden termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren vom Baureferat angemeldet.

Die erforderlichen Planungsmittel stehen auf der Planungskostenpauschale des Hochbaus auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 „Vorlaufende Planungskostenpauschale“ zur Verfügung. Somit ergibt sich für 2025 keine unterjährige Budgetausweitung.

Die Maßnahme ist bisher nicht im MIP enthalten. Sie muss daher, wie unter Ziffer 6.3. dargestellt, bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 1030 in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 aufgenommen werden.

## 6.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Maßnahme wird zum MIP 2025-2029 wie folgt angemeldet:

MIP alt:

nicht enthalten

MIP neu:

ATF-Halle, Feuerweherschule, Aidenbachstr. 7

Maßnahmennummer: 0640.1030, Rangfolge-Nummer: neu

Gruppie- rung	Gesamt- kosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025- 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
940	3.290	0	3.290	70	230	1.000	1.500	490	0	0
Städt. An- teil	3.290	0	3.290	70	230	1.000	1.500	490	0	0

## 7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Aufgrund der geringen Neubafläche ist das Bauvorhaben gemäß den aktuellen Vorgaben zur Klimaschutzprüfung nicht klimarelevant. Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können dem Kapitel 4.4 „Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude“ entnommen werden.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde vorab mit dem RKU abgestimmt.

## 8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat und dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt.

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegen die Beschlussvorlage, soweit die Budgetvorgabe für den Teilhaushalt des Referats gemäß Eckdatenbeschluss (EDB) eingehalten wird. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

## 9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

## 10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und der Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## 11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat hinsichtlich der Projekt- und Ausführungsgenehmigung erneut befasst wird.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Der Projektauftrag wird erteilt.
3. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 3.290.000 Euro für den Neubau der ATF-Fahrzeughalle, Aidenbachstraße 7, wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderungen ist zulässig.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
5. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 350.000 Euro wird unter Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendige Grundstücksübertragung für die Fahrzeughalle von Flur Nr. 320/17 auf Flur Nr. 327 zu veranlassen.
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 ist wie folgt zu ändern:

MIP neu:

ATF-Halle, Feuerweherschule, Aidenbachstr. 7

Maßnahmennummer: 0640.1030, Rangfolge-Nummer: neu

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2025	Programmzeitraum 20x25 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
940	3.290	0	3.290	70	230	1.000	1.500	490	0	0
Städt. Anteil	3.290	0	3.290	70	230	1.000	1.500	490	0	0

9. Das Baureferat wird gebeten, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.1030.9 "ATF-Halle Feuerweherschule, Aidenbachstr. 7" termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
10. 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

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharf  
Berufsmäßiger Stadtrat

- 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