

BP-FFW – Michaeliburg**Steckbrief****Anschrift****Bajuwarenstraße 25, 81825 München****Stadtbezirk 15****Ergebnis der Priorisierung**

Kategorie 1

GI

E(N)

E(B)

N

Bauprogramm 2026

1. Standort IST**a) Derzeitige Nutzungseinrichtungen**

- eine einzelnstehende Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen und Flachdachkonstruktion
- zwei Gebäude mit Verwaltungs- Schulungs- und Sozialräumen, sowie diversen Technik- und Lagerräume im Keller und Erdgeschoss
- Im 1.Stock befindet sich die 4-Zimmer-Dienstwohnung des Hausmeisters
- Mangels vorhandener Flächen werden Sozialräume als Lagerräume genutzt, es wird der Keller der Hausmeisterwohnung und der Heizraum für Lagerungen zweckentfremdet; Duschen müssen vor Nutzung von gelagertem Material frei geräumt werden
- In Eigenregie errichteter Holzschuppen und Carport für Geräte und Ausrüstung

b) Bauzustand

- Standort wurde im Jahr 1978 errichtet
- Bauzustand ungenügend, schwere Mängel im Bereich Haustechnik und Brandschutz (Zweiter Rettungsweg), die Bausubstanz der Fahrzeughalle ist erhaltenswert
- Dringlichkeit für eine energetische Sanierung und Fenster ist gegeben
- Steigende Unterhaltsmaßnahmen
- Arbeitsschutzmaßnahmen im Bereich Umkleiden, WC- und Duschanlagen sind erforderlich
- keine Schwarz-Weiß-Trennung (Trennung Einsatz- und Zivilkleidung)

c) Bau- und Planungsrecht

- Flurnummer 282/28, Gemarkung Berg am Laim
- Der Standort beurteilt sich baurechtlich nach §30(3) BGB in Verbindung mit §34 BGB
- FNP: Gemeinbedarfsfläche Sicherheit; grenzt zu drei Seiten an ein allgemeines Wohngebiet an
- Das Gebäude und das Grundstück sind im Eigentum der Stadt.
- Die Benutzung des Weges auf der benachbarten Grünfläche als Zuwegung oder zum Heranziehen von Abstandsflächen für das Feuerwehrgrundstück ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt München möglich
- Planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt

d) Klimaneutralität

- Mit den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude wurde ein Maßnahmenpaket erarbeitet. Die Ergebnisse zur konzeptionellen Umsetzung sind im Grundsatzbeschluss II des RKU, Anlage 3b, zusammengefasst und in der Planung, so weit möglich, umzusetzen.

Anlage B 4

2. Planungsvorgaben

a) Nutzungseinrichtungen

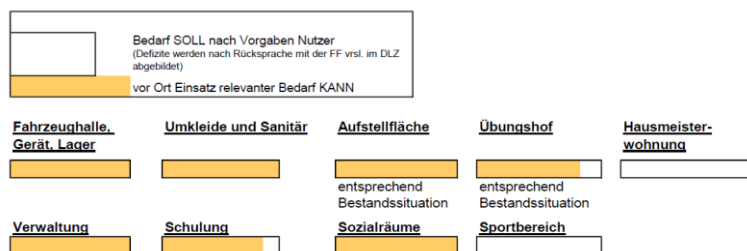
- Zielvorgabe ist die Umsetzung des Standardraumprogramms „Gerätehaus FF Abteilung“ (siehe Anlage Bauprogramm 2026) gemäß den gesetzlichen und städtischen Vorgaben, wie der DIN und Unfallschutz- und Arbeitsschutzbestimmungen

b) Abhängigkeit zu anderen Standorten

- Für Bedarfe, die nicht einsatzrelevant sind und auf dem Grundstück aus Platzmangel nicht untergebracht werden können, werden Dienstleistungszentren eingerichtet
- Die benachbarte Grünfläche der Unnützwiese ist erhaltenswert und soll höchstens, im Rahmen eines vorliegenden Vorbescheids, als Abstandsfläche oder Zuwegung genutzt werden

3. Realisierbarkeit

- Machbarkeitsstudie für einen Neubau des Gerätehauses mit 4. Stellplatz und Sanierung der Fahrzeughalle liegt vor
- Einsatzrelevante Nutzungen nach Raumprogramm können im bestehenden Gerätehaus auch durch Umbaumaßnahmen nicht nachgewiesen werden, daher fällt die Entscheidung auf einen Neubau
- Die Halle wird derzeit als nutzbar eingestuft, trotz Abweichungen zu aktuellen Richtlinien, wenn eine Umkleidemöglichkeit und die S-W-Trennung im Neubau realisiert werden
- Einsatzrelevante Bedarfe können am Standort abgedeckt werden, Schulungs-, Sozial- und Verwaltungsnutzung können ggfs. nur teilweise untergebracht werden und müssen im DLZ ausreichend Platz finden
- Der Anbau kann unter Auflage von Seiten der LBK/Abt. Baumschutz u. Freiflächengestaltung zum Schutz des geschützten Baumbestandes in Aussicht gestellt werden
- Erhaltenswerter Baumbestand ist zu beachten
- Baurechtsabweichungen, wie in der Machbarkeitsstudie dargestellt werden von der LBK in Aussicht gestellt
- Durch das geforderte Rücksichtnahmegebot (kein 2.OG) entfallen Hausmeisterwohnung und Fitnessraum
- Das Grundstück wird maximal ausgenutzt
- Während des Umbaus kann der Betrieb mit der notwendigen Mannschaft aufrechterhalten bleiben



Fazit:

Der Standort kann auf dem Bestandsgrundstück bleiben. Lediglich das Gerätehaus wird neu errichtet, so dass ggfs. bis auf Teile des Schul-, Sozial- und Verwaltungstrakts alle relevanten Bedarfe ausreichend Platz finden.

Eine positive Einschätzung der LBK liegt vor.

4. Lageplan IST-Situation

