

**Austausch der Hallenfalttüre in den Gebäuden der Brandbekämpfung  
Darstellung zum Stand Maßnahmenpaket 1  
weiteres Vorgehen Maßnahmenpaket 1 und Maßnahmenpaket 2,  
Ausführungsabschnitt A**

**Umsetzung der Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2026 (KOMR-012)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17882**

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

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass</b>                          | Austausch der Fahrzeughallentore in den Gebäuden der Brandbekämpfung aufgrund gutachterlicher Stellungnahme, weiteres Vorgehen Maßnahmenpakete 1 und Maßnahmenpaket 2/Ausführungsabschnitt A                                                         |
| <b>Inhalt</b>                          | Darstellung der bisherigen Maßnahmen von Paket 1 gem. Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 07760, weiteres Vorgehen Pakete 1 und 2                  |
| <b>Gesamtkosten /<br/>Gesamterlöse</b> | Kosten:<br>7.280.000 € für das Maßnahmenpaket 1<br>6.720.000 € für das Maßnahmenpaket 2/Ausführungsabschnitt A<br>14.000.000 € Maßnahmenpakete 1 und 2A<br>-6.000.000 € bereits beschlossen<br>Es sind noch<br>8.000.000 € im HJ 2026 zu finanzieren |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klimaprüfung</b>                          | <p>Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein</p> <p>Durch den besseren U-Wert der Tore, die Dämmung der flankierenden Bauteile sowie die Erneuerung der Beleuchtung mit LED-Leuchten werden Einspareffekte im Bereich Strom und Wärme erzielt. Die erzielten Einspareffekte sowie die THG-Emissionen zur Herstellung der Tore und des restlichen Materials, verteilt über ihre jeweilige Lebensdauer, liegen jeweils deutlich unter dem Schwellenwert von 50 t CO<sub>2</sub> eg/Jahr.</p> |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                | Die Hallenfalttore werden ausgetauscht, die Maßnahme wird fortgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b> | Hallenfalttore, Fahrzeughallentore, Schiebefalttore, Berufsfeuerwachen, Gerätehäuser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ortsangabe</b>                            | -/-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Telefon: +49 (89) 233 722322  
Telefax: +49 (89) 233 720358  
Az.: IM-VB-FWS

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Austausch der Hallenfalttüre in den Gebäuden der Brandbekämpfung  
Darstellung zum Stand Maßnahmenpaket 1  
weiteres Vorgehen Maßnahmenpaket 1 und Maßnahmenpaket 2,  
Ausführungsabschnitt A**

**Umsetzung der Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2026 (KOMR-012)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17882**

2 Anlagen

Anlage 1: Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 16.09.2025

Anlage 2: Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates vom 20.09.2025

**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. Kosten und Finanzierung .....                                    | 4            |
| 4. Unabweisbarkeit.....                                             | 4            |
| 5. Entscheidungsvorschlag .....                                     | 5            |
| 6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....          | 5            |
| 7. Anhörung des Bezirksausschusses.....                             | 6            |
| 8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates..... | 6            |
| 9. Termine und Fristen .....                                        | 6            |
| II. Antrag des Referenten .....                                     | 6            |
| III. Beschluss.....                                                 | 7            |

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Management Summary**

Die Weiterführung des 1. Maßnahmenpaketes sowie der erste Ausführungsabschnitt A im Maßnahmenpaket 2 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16089) genehmigt. Es wurden hierfür zusätzliche Bauunterhaltungsmittel i. H. v. 8.000.000 € zum Eckdatenbeschluss (EDB) 2026 angemeldet, jedoch seitens der Stadtkämmerei (SKA) im Rahmen des EDB-Verfahrens nicht zum Finanzierungsbeschluss freigegeben. Im Falle einer Ablehnung der Finanzierung und der damit einhergehenden Aussetzung der Maßnahme besteht jedoch eine erhebliche Schadensgefahr auch für Leib und Leben, ohne die möglichen Auswirkungen im Schadensfall abschätzen zu können. Daher sind diese Maßnahmen zwingend durchzuführen und zu finanzieren.

### **2. Ausgangslage**

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07760) wurde der Bedarf für den Austausch der Fahrzeughallentore des 1. Maßnahmenpakets mit einem Finanzvolumen von 6 Mio. Euro (Index August 2022) genehmigt.

In der anschließenden Projektphase musste die Bestandssituation in den Fahrzeughallen genau erfasst werden, um den Hallentoraustausch detailliert beplanen zu können. Aufgrund der planerischen Komplexität (Einbausituation und Torgeometrie, bauphysikalische Beschaffenheit und Substanz der flankierenden Bauteile, Verlegung vorhandener Installationen) erforderte diese Planung einen längeren Zeitraum, um auch die Kosten für das 1. Maßnahmenpaket im erforderlichen Schärfegrad benennen zu können.

Die weiteren Objekte der Berufsfeuerwachen und Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr müssen im 2. Maßnahmenpaket geplant werden, um Kostensicherheit für alle Objekte zu erreichen und die Gefährdung durch die schadhaften Tore schnellstmöglich zu minimieren. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Ausführungsabschnitten.

Aufgrund der hohen mechanischen Belastung unter ständigem Gebrauch sind diese Tore einem hohen Verschleiß ausgesetzt. Dies hat zur Folge, dass die Tore, die angrenzenden Bauteile sowie die vorhandenen technischen Anlagen dringend zu sanieren sind, um deren Verkehrssicherheit und geltende technische Standards zu gewährleisten. Auch wenn die Struktur der Schiebefalttüre noch stabil wirkt, ist ein erhebliches Risiko von Bauteilschäden, insbesondere der Torbänder, gegeben. Die vom Baureferat (BAU) durchgeführten jährlichen Gebäudezustandsbegehungen sowie ein technisches Gutachten vom 26.07.2021 und ein Schreiben an den Oberbürgermeister mit einem weiteren Gutachten vom 28.02.2022 legen signifikant den steigenden Kontroll- und Reparatur-/Instandsetzungsbedarf und auch den damit verbundenen hohen finanziellen Aufwand dar.

Im Beschluss vom 02.07.2025 hat das Kommunalreferat bereits ausgeführt und auf die potenziellen straf- und haftungsrechtlichen Konsequenzen hingewiesen, da die Gutachten eindeutig aufzeigen, dass die Hallentore erhebliche sicherheits- und arbeitsschutzrechtliche Mängel aufweisen und der Weiterbetrieb eine konkrete Gefahr für Leib und Leben der Beschäftigten darstellt.

Die Tore wurden daher als Sofortmaßnahme mit Stahlseilsicherungen gegen Herausfallen provisorisch gesichert. Dies kann jedoch den normgerechten Austausch nicht ersetzen. Es besteht dennoch ein erhöhtes Risiko des Versagens von Bauteilen. Daher ist die Durchführung der Maßnahmen dringend vorzunehmen.

### 3. Kosten und Finanzierung

Bis zum 31.12.2024 wurden von den für die Jahre 2023 und 2024 genehmigten Haushaltsmitteln für das Maßnahmenpaket 1 i. H. v. 6.000.000 € (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07760) insgesamt ca. 656.000 € ausgegeben. Die unverbrauchten Mittel i. H. v. ca. 5.344.000 € wurden zum Abschluss des Haushaltsjahres 2024 von der SKA eingezogen.

Das Maßnahmenpaket 1 ist weiterhin erforderlich. Mit Beschlussvorlage vom 02.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16089) wurde das Kommunalreferat daher beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 5.344.000 € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanungsaufstellung 2025 zur Wiederbereitstellung bei der SKA anzumelden.

Zur Weiterführung des 1. Maßnahmenpaketes sowie zur Planung und Umsetzung des Ausführungsabschnitts A des 2. Maßnahmenpaketes ist für das Jahr 2026 eine zusätzliche befristete Pauschale zum Austausch der Hallenfalttüre im Rahmen der Ausweitung des Bauunterhaltes i. H. v. 8.000.000 € erforderlich. Die Anmeldung erfolgte zum EDB 2026 (KOMR-012), wurde aber nicht anerkannt.

Eine Finanzierung aus dem laufenden Bauunterhalt ist nicht möglich, da sonst der reguläre Bauunterhalt, mit der damit verbundenen Verpflichtung zum Erhalt der Einrichtungen und Infrastrukturen, nicht gewährleistet werden kann.

#### Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit:

|                                                        | Dauerhaft | Einmalig                | Befristet |
|--------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| <b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>                   |           | 8.000.000,--<br>in 2026 |           |
| davon:                                                 |           |                         |           |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) |           |                         |           |
| • Bauunterhalt (Sachkonto 660010)                      |           | 8.000.000,--<br>in 2026 |           |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente                      |           |                         |           |

### 4. Unabweisbarkeit

Die Durchführung der in dem Beschluss der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16089 vom 02.07.2025 beschriebenen Maßnahmen ist dringend vorzunehmen.

Es ist ein erhöhtes Risiko eines Bruches von Bauteilen vorhanden. Ein solches Absturzeignis birgt eine hohe Schadensgefahr auch für Leib und Leben von in der Nähe stehenden Angestellten oder vorbeilaufenden Unbeteiligten, da sich die Alarmausfahrten der Fahrzeughallen meist straßenseitig befinden.

## **5. Entscheidungsvorschlag**

Der Austausch der Hallenfalttüre wird zusammen mit den beschriebenen flankierenden Baumaßnahmen fortgeführt. Die benötigten Mittel werden zur Verfügung gestellt.

## **6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU und dem KVR abgestimmt.

Das KVR betont, dass der vorliegende Beschluss im Hinblick auf die Betriebssicherheit der Liegenschaften der Hauptabteilung IV des KVR Branddirektion von wesentlicher Bedeutung ist.

Die Beschlussvorlage wurde der SKA zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme der SKA vom 16.09.2025 ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) hat sich zur Stellungnahme der Stadtkämmerei ebenfalls geäußert (Anlage2).

Zur Stellungnahme der SKA nimmt das KR wie folgt Stellung:

Die beantragten Mittel können weder durch Einsparungen noch durch Umschichtungen bzw. Umpriorisierungen im Teilhaushalt des Kommunalreferates bereitgestellt werden. Eine Finanzierung über das Bauunterhaltsbudget ist in dieser Höhe ebenfalls nicht möglich. Die zwingend zu erfüllenden Konsolidierungsvorgaben lassen derzeit keine weitere Flexibilität im Teilhaushalt des Kommunalreferats mehr zu. Alle – nicht konsolidierten – und damit noch vorhandenen Finanzmittel sind in zeitlich und fachlich zwingenden Projekten gebunden. Das Kommunalreferat steht dauerhaft im engen Austausch mit der SKA, um auch auf kurzfristige Verschiebungen finanziell reagieren zu können und den städtischen Haushalt weiter zu entlasten.

Das im Stadtrat mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.06.2025 und der Vollversammlung vom 02.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16089) vorgelegten Gutachten stellt fest, dass sämtliche Schiebefalttüre verschlissen, die Beschläge unterdimensioniert und ausgeschlagen sowie mit nicht mehr zulässiger Verglasung ausgestattet sind. Die bereits umgesetzten Sofortmaßnahmen zur Absturzsicherung ersetzen den normgerechten Austausch nicht. Trotz dieser Maßnahmen und einem engen Monitoring besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko eines Bruches von Bauteilen mit hohem Schadensrisiko. Diesem kann nur durch eine fachgerechte Sanierung begegnet werden.

Der gegenwärtige Zustand gefährdet auf Dauer die Verkehrssicherungspflicht, die Betriebserlaubnis und damit die Einsatzbereitschaft der Feuerwehren.

Ein Austausch gegen Deckensektionaltüre erfordert aus technischen und wirtschaftlichen Gründen stets die im vorgenannten Beschluss unter Punkt 3.2 beschriebenen flankierenden Maßnahmen.

Seit 2019 werden bei Neubauten der Münchner Feuerwachen standardmäßig Sektionaltüre eingebaut. Auch in Bestandsgebäuden erfolgt deren Einbau, da sie die Anforderungen an Wärmeschutz, Arbeitssicherheit, Laufgeschwindigkeit sowie Wartungs- und Folgekosten bestmöglich erfüllen.

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen werden immer mehrere Objekte (jeweils eine Berufsfeuerwache und mehrere Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr) zusammen beplant, zu Ausführungsabschnitten zusammengefasst und in Ausschreibungspaketen vergeben. Zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft wird laufend koordiniert, in welchen Gebäuden gleichzeitig Baumaßnahmen ausgeführt werden können, um den Betrieb der Feuerwehr insgesamt aufrechterhalten zu können. Insoweit kann keine Aufteilung der benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 8 Mio. Euro auf mehrere Jahre erfolgen, weil das

2. Maßnahmenpaket im Haushaltsjahr 2026 vollständig vergeben werden muss, um einen zügigen Abschluss der Maßnahmen zu erlangen.

## **7. Anhörung des Bezirksausschusses**

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

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

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

## **9. Termine und Fristen**

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbereichen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil Gefahr für Leib und Leben besteht und die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen dringend notwendig ist.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der dargestellte weitere erforderliche Austausch der Fahrzeughallentore mit den flankierenden Baumaßnahmen der Feuerwachen und Gerätehäuser wird genehmigt. Dem weiteren Vorgehen wird zugestimmt.
2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 8.000.000 Euro für den großen Bauunterhalt unter der Finanzposition 0640.500.0000.5 Sachkonto 660010 zum Schlussabgleich 2026 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Index- bzw. Marktpreisveränderungen sind ggf. zu berücksichtigen.

**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 Scharpf  
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 22  
das Kommunalreferat – GL2  
das Kreisverwaltungsreferat Branddirektion  
z. K.

Am