



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

I.

An die
AfD-Stadtratsgruppe
Rathaus
Marienplatz 8
80331 München

22.06.2023

Ausgestaltung der Zustandskontrolle städtischer Gebäude und Bauten
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00653 von der AfD vom 14.02.2023, eingegangen am 14.02.2023

Sehr geehrter Herr Stadtrat Stanke,
sehr geehrter Herr Stadtrat Walbrunn,
sehr geehrte Frau Stadträtin Wassill,

zunächst möchte ich mich für die gewährten Fristverlängerungen zur Beantwortung Ihrer Anfrage bedanken.

In Ihrer Anfrage führen Sie einleitend aus, dass diverse Vorlagen auf die schlechte Bausubstanz öffentlicher Gebäude schließen lassen (bspw. Gasteig, München Kliniken).

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:

Gibt es eine stadtweit einheitliche Regelung für die Überwachung des Bauzustands?

Antwort:

Hierzu teilt das Baureferat (BAU) folgendes mit:
„Nein, es gibt keine einheitliche Regelung.“

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
kristina.frank@muenchen.de

Frage 2:

Falls nein, kontrolliert jedes Referat die von diesem zu betreuenden Gebäude oder baulichen Anlagen mit Hilfe eigener Baufachleute?

Antwort:

Hierzu teilt das BAU folgendes mit:

„Für die Gebäude, welche durch das BAU Hauptabteilung Hochbau betreut werden, erfolgt eine jährliche Gebäudezustandsbegehung durch das eigene Fachpersonal (Baukontrolleure_innen) und bei Bedarf in Begleitung von Fachfirmen, Fachplaner_innen oder Gutachter_innen.“

Frage 3:

Durch wie viele Mitarbeiter wird die Überwachung des Bauzustandes sichergestellt?

- a) im Baureferat und seinen Regiebetrieben*
- b) im Gesundheitsreferat und seinen Regiebetrieben*
- c) im Kommunalreferat und seinen Regiebetrieben*
- d) im Kulturreferat und seinen Regiebetrieben*
- e) im Referat für Bildung und Sport und seinen Regiebetrieben*
- f) im Sozialreferat und seinen Regiebetrieben*
- g) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und seinen Regiebetrieben*
- h) in den Eigenbetrieben*

Antwort:

3a) Hierzu teilt das BAU folgendes mit:

„Die Überwachung erfolgt durch die Hauptabteilung Hochbau mit den Fachgebieten Architektur und Technik sowie der Hauptabteilung Gartenbau.“

3b) Der Gesundheitsreferat (GSR)-Kernbereich hält keine eigenen Mitarbeiter_innen vor. Technische Mängel werden durch das GSR an das Kommunalreferat (KR) gemeldet und von dort an das BAU weitergegeben.

3c) Die städtisch genutzten Gebäude des KR (Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie kulturell und sozial genutzte Gebäude) werden von BAU technisch betreut. Der Bauzustand für die nach mfm-Umsetzung 2012 wenigen beim KR verbliebenen Wohn- und Gewerbeanwesen wird vom Immobilienmanagement Geschäftsbereich Technik überwacht (aktuell 10 Bauleiter_innen).

3d) Hierzu teilt das Kulturreferat (KULT) folgendes mit:

„Für die Überwachung der Gebäudezustände ist nach mfm der Vermieter zuständig. Gebäudezustandsberichte werden nach turnusmäßigen Begehungen, zusammen mit dem technischen Dienstleister (BAU) erstellt. Aus diesem Grund werden im Kulturreferat keine Mitarbeiter_innen zur Überwachung der Gebäudezustände vorgehalten oder eingesetzt.“

3e) Hierzu teilt das Referat für Bildung und Sport (RBS) folgendes mit:

„Die Überwachung erfolgt durch das BAU als technischer Dienstleister in Zusammenarbeit mit der jeweils regional zuständigen Objektverantwortung im zentralen Immobilienmanagement des RBS.“

3f) Hierzu teilt das Sozialreferat (SOZ) folgendes mit:

„Das SOZ hat keine Mitarbeiter_innen, welche originär für die Zustandskontrollen städtischer Gebäude und Bauten zuständig sind. Offensichtliche Mängel werden von den Mitarbeiter_innen vor Ort umgehend an die/den zuständige/n Objektverantwortlichen des KR gemeldet.“

3g) Hierzu teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) folgendes mit:

„Eine Mitarbeiterin (MA) des PLAN ist stichprobenweise in den Dienstgebäuden unterwegs. Der damit verbundene Zeitaufwand ist untergeordnet und stellt nicht die Hauptaufgaben der MA dar. Daneben werden Hinweise von Beschäftigten aufgegriffen und von der Referatsgeschäftsleitung an die Technische Hausverwaltung (THV) gemeldet. Darüber hinaus findet unter Federführung des BAU jährlich eine gemeinsame Zustandsbegehung unserer Dienstgebäude statt. Außerdem finden turnusmäßig unter Federführung des KR gemeinsame Objektbegehungen statt.“

3h) Hierzu teilten die Eigenbetriebe folgendes mit:

Markthallen München (MHM):

„Die MHM verfügen über eine Bauabteilung mit derzeit 7 Meister_innen / Techniker_innen und einer leitenden Architektin sowie einen Technischen Dienst mit 15 Handwerker_innen und 1 leitenden Meister.“

Stadtgüter München (SgM):

„[Der Bauzustand wird] von einem SgM-Mitarbeiter und drei Mitarbeiter_innen eines externen Sachverständigenbüros [überwacht].“

Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM):

„[...] Zustandskontrolle bzw. Inspektion sind Teil der Instandhaltung gemäß DIN 31051 und im weiteren Sinne Teil des technischen Gebäudemanagements gemäß DIN 32736. Innerhalb des AWM nimmt die Abteilung Technischer Service (AWM-TS) die Aufgaben des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements und des Hoch- bzw. Ingenieurbaus wahr. Innerhalb der Abteilung AWM-TS gibt es für die genannten Aufgaben technisches Fachpersonal (Ingenieur_innen, Meister_innen, Facharbeiter_innen) aus den Fachbereichen Hochbau (5 Ingenieur_innen), Ingenieurbau (2 Ingenieur_innen), Elektrotechnik (2 Ingenieur_innen, 2 Meister_innen, 4 Facharbeiter_innen) und Versorgungstechnik (2 Ingenieur_innen, 2 Meister_innen, 4 Facharbeiter_innen). Zustandskontrollen finden in der Regel einmal jährlich an allen Gebäuden und Liegenschaften des AWM unter Beteiligung von drei Personen statt: einer/m Hochbauingenieur_in / Architekt_in, einer/m Meister_in Elektrotechnik und einer/m Meister_in Versorgungstechnik. Daneben überwachen die örtlichen Betreiber_innen der dezentralen Liegenschaften des AWM (Wertstoffhöfe, Betriebshöfe) den Zustand ihrer

Gebäude.“

Münchner Stadtentwässerung (MSE):

„Hauptsächlich erfolgt die Überwachung des Bauzustandes der Gebäude der MSE durch das BAU im Service. Zusätzlich sind bei der MSE sechs eigene Mitarbeiter_innen im Bereich Immobilientechnik neben anderen Aufgaben damit betraut, den Bauzustand regelmäßig zu überwachen.“

Frage 4:

Gibt es im Revisionsamt Prüfungen zur Durchführung von regelmäßigen Bauzustandskontrollen in den einzelnen Referaten, Regiebetrieben und Eigenbetrieben?

Antwort:

Das Revisionsamt teilt hierzu folgendes mit:

„Die Prüfungen des Revisionsamts erfolgen unter den Gesichtspunkten der Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit. In diesem Rahmen werden risikoorientiert Baumaßnahmen der Referate, Eigenbetriebe und städtischen Gesellschaften geprüft. Gegenstand von stichprobenartigen Prüfungen war und ist immer wieder auch die Planung und Ausführung der Bauarbeiten. Außerdem prüft das Revisionsamt regelmäßig auf Baustellen der Referate, Eigenbetriebe und städtischen Gesellschaften im Rahmen der mobilen Prüfung einzelne Aspekte der Baustellensicherheit.“

Frage 5:

Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren die Überwachungsvorgänge in den o.g. Referaten von der internen Revision geprüft?

Antwort:

Der AWM teilt hierzu folgendes mit:

„Seitens der Innenrevision des AWM bestand in den letzten fünf Jahren kein Anlass zur Prüfung der Überwachungsprozesse zum Thema Bauzustand. Seitens des Revisionsamts der Landeshauptstadt München (LHM) fand die letzte Prüfung im Jahr 2019 statt. Damals wurde die technische Betreuung der Aufzüge des AWM geprüft. Ungeachtet dessen werden allgemeine und technische Prozesse des AWM (inkl. Technische Überwachungsvorgänge) einmal jährlich im Rahmen der Zertifizierung „Entsorgungsfachbetrieb“ vom TÜV geprüft.“

Im BAU umfassen die regelmäßigen internen Prüfungen im Rahmen der Verkehrssicherheit einen Anteil von durchschnittlich 10% aller jährlichen Prüfungen.

Für die Innenrevisionen in den Fachreferaten besteht keine Vorgabe, zur regelmäßigen Prüfung der Überwachungsvorgänge zu Gebäuden. Die Innenrevisionen entscheiden eigenständig oder auf Veranlassung der Referatsleitungen über die jeweiligen Prüfinhalte.

Frage 6:

Wie wird, abgesehen von möglicherweise vorhandenen Baukontrolleuren, die Instandhaltung der städtischen Gebäude und baulichen Anlagen sonst von den Referaten sichergestellt?

Antwort:

Das BAU teilt hierzu folgendes mit:

„Die Instandhaltung der städtischen Gebäude wird zudem durch die Technischen Hausverwaltungen, Hausmeister_innen und externen Gutachter sichergestellt.“

Bei den Wohn- und Gewerbeanwesen, die der Geschäftsbereich Technik der Abteilung Immobilienmanagement im KR betreut, sind neben den Baukontrollen die örtlich zuständigen Handwerksmeister*innen und Techniker_innen für die Veranlassung und Durchführung der Reparaturen und Gebäudeinstandhaltungen zuständig. Bei umfangreichem Instandsetzungs- und Planungsbedarf mit ingenieurmäßigen Anforderungen werden die Techniker_innen durch Architekten_innen und Bauingenieure_innen unterstützt.

Die MHM teilen hierzu folgendes mit:

„Die Instandhaltung wird zusätzlich durch Wartungsverträge mit Fachfirmen und regelmäßige Bau- und Tragwerksuntersuchungen durch Fachingenieur_innen gewährleistet.“

Der AWM teilt hierzu folgendes mit:

„Grundsätzlich sind im AWM die meisten technischen und baulichen Anlagen im SAP-System hinterlegt und über Arbeitskarten technisch und wartungsbezogen beschrieben. Über die im SAP hinterlegten zugehörigen Wartungspläne werden alle notwendigen regelmäßigen Wartungen und Prüfungen gemäß den technischen Vorgaben terminiert und entsprechende Arbeitsaufträge fristgerecht entweder an das eigene technische Personal oder an externe Wartungsfirmen generiert („planbare Wartungen“). Für akute Störungen oder Defekte an den baulichen und technischen Anlagen existiert zudem die zentrale Hotline der Abteilung AWM-TS, die alle Störmeldungen und sonstige Meldungen der AWM Mitarbeiter_innen, auch der örtlichen Betreiber_innen der dezentralen Liegenschaften, aufnimmt und ebenfalls im SAP als internen Auftrag hinterlegt („Störmeldungen“). Zudem finden Zustandskontrollen in der Regel einmal jährlich an allen Gebäuden und Liegenschaften des AWM statt (s.o.). Die Instandhaltung der Gebäude sowie der baulichen und technischen Anlagen des AWM wird somit im Zusammenspiel der planbaren Wartungen, der Bearbeitung von außerplanmäßigen Störmeldung und den regelmäßigen Zustandskontrollen sichergestellt.“

Die SgM teilen hierzu folgendes mit:

„Alle Gebäude der SgM werden in einem 5-Jahresrythmus von einem externen Bau-Ingenieurbüro hinsichtlich des Gebäudezustandes überprüft. Für jedes Gebäude wird ein Zustandsbericht erstellt, in dem auf Schäden in der Bausubstanz, der Elektro-, Wasser- oder Heizungsinstallation und potenzielle Gefahren für die Nutzer_innen hingewiesen wird und erforderliche Maßnahmen erläutert werden. Je nach Dringlichkeit werden dann die nötigen Maßnahmen ergriffen. Corona-bedingt kam es zu Abweichungen im 5-Jahresrythmus.“

Frage 7:

Seit wann sind größere Baumängel im entsprechenden Referat bekannt bei diesen Bauten:

- a) *Der Markthalle*
- b) *Den Friedhöfen*
- c) *Den München Kliniken*
- d) *Dem Gasteig*
- e) *Dem Stadtmuseum*
- f) *Dem Thalkirchner Campingplatz*

Antwort:

7a) Die MHM teilen zur Markthalle folgendes mit:

„Die Hallen 1-6 auf dem Großmarktareal samt Untergeschoss befinden sich seit Jahrzehnten in keinem guten Zustand. Sie werden deshalb seit 2004 regelmäßig überwacht und entsprechend dem Bedarf gesichert. Eine Sanierung der Decke zwischen UG und EG während einer fortlaufenden Nutzung ist nicht möglich. Die Schäden sind zwischen Halle 2 und 6 irreversibel.

Der Sanierungsbedarf beim Kontorhaus 2 (Denkmal) ist seit 2008 bekannt. Angesichts eines möglichen Neubaus einer Großmarkthalle und angesichts der sehr hohen Sanierungskosten, die zudem eine Betriebsunterbrechung bedingen würden, wurden Kernsanierungen zurückgestellt.“

7b) Das GSR verweist zu den Friedhöfen auf die Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02379 (24.06.2009) und Nr. 08-14 / V 10615 (28.11.2012).

7c) Das GSR teilt uns für die München Kliniken folgendes mit:

„Die München Klinik GmbH (MüK) sorgt durch die technischen Instandhaltungsteams an allen Standorten dafür, dass die Gebäude regelmäßig instandgehalten werden. Darüber hinaus werden strukturelle Defizite durch das umfangreiche Neubau- und Sanierungsprogramm an den Standorten Bogenhausen, Harlaching und Schwabing aufgelöst. Dies folgt dem Sanierungs- und Instandhaltungskonzept aus dem Jahr 2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03572).“

7d) Laut Auskunft des Referats für Arbeit und Wirtschaft (RAW) sind größere Baumängel am Gasteig seit etwa 10 Jahren bekannt.

7e) Das KULT teilt uns für das Stadtmuseum folgendes mit:

„In den turnusmäßigen Begehungen wird der bauliche Zustand des Gebäudes insgesamt kontrolliert. Auf Seite des Vermieters soll die technische Hausverwaltung und/oder Objektverantwortliche und Sachverwaltung (RBS) teilnehmen. Im Rahmen der Betriebsverantwortung müssen die Vermieter in Abstimmung mit dem technischen Dienstleister dafür sorgen, dass die Gebäudebegehung einmal jährlich stattfindet. Die Terminkoordination übernimmt der Vermieter.“

7f) Hierzu kann KR-seitig folgendes mitgeteilt werden:

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung in der Sitzung am 17.12.2014, ein Gesamtkonzept für den Campingplatz zu entwickeln, ein Nutzerbedarfsprogramm zu erstellen und dieses dem

Stadtrat zusammen mit dem Vorplanungsauftrag zur Entscheidung vorzulegen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01884). Aus Kostengründen wurde durch den Stadtrat am 05.05.2021 beschlossen, die Vorplanung vorzeitig zu beenden und stattdessen von der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) ein Grobkonzept zum weiteren Vorgehen erarbeiten zu lassen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01926).

Mit Beschluss vom 01.03.2023 wurde das KR beauftragt, den Campingplatz Thalkirchen im Erbbaurecht an die MRG zu vergeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08215). Die Beurkundung des Erbbaurechts soll im Juli 2023 erfolgen. Die MRG übernimmt im Anschluss die Sanierung des Campingplatzes und den Betrieb.

Frage 8:

Welche Ursache hat in den o.g. Referaten die teilweise jahrzehntelange Verzögerung von Bauunterhaltsmaßnahmen (bspw. ein Nichterkennen durch Personalmangel, Aufschieben wegen fehlender finanzieller Mittel, Verzögerungen durch Vorlagen im Stadtrat, etc)?

Antwort:

Die Gründe für den Zeitpunkt der Durchführung von Baumaßnahmen können vielschichtig sein und müssen im Einzelfall beurteilt werden. Im Lebenszyklus einer Immobilie unterliegt die Bausubstanz einem natürlichen Verschleiß durch Witterungseinflüsse und Gebrauch. Durch regelmäßige Instandhaltung kann dieser Verschleiß verlangsamt, aber nicht aufgehalten werden. Irgendwann ist der sogenannte „Abnutzungsvorrat“ einer Immobilie erschöpft und das Bündel an erforderlichen Maßnahmen kann nicht mehr isoliert bearbeitet werden, sondern erfordert zur Behebung ein durchgeplantes und abgestimmtes Sanierungskonzept. Generell gilt, dass die Priorisierung der Bauunterhaltsmaßnahmen anhand der jährlichen Begehungen und in Abstimmung mit den Vermieterreferaten bzw. Nutzern_innen im Abgleich mit den durch den Stadtrat und die Stadtkämmerei zur Verfügung gestellten Budgets erfolgt.

Frage 9:

Hält das Baureferat eine referatsübergreifende Bündelung aller Mängelmeldungen bei sich oder einer anderen Einheit zentral für sinnvoll?

Antwort:

Das BAU teilt hierzu folgendes mit:

„Seit April 2019 werden Stör- und Schadensmeldungen sowie die Bedarfsmeldungen referatsübergreifend über SAP erstellt und dokumentiert.“

Frage 10:

Welche Pläne gibt es, den Baubestand künftig zeitnah mit ausreichender Finanzierung zu pflegen und zu erhalten?

Antwort:

Das BAU teilt hierzu folgendes mit:

„Zusammen mit der Stadtkämmerei und den Vermieterreferaten erfolgt eine Plausibilisierung des Bauunterhaltsbudgets unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung und der Flächenveränderung.“

Die MHM teilen folgendes mit: *„Der Baubestand wird bei den MHM seit Jahren fortlaufend erhalten und entsprechende Mittel dafür eingeplant.“*

Der AWM teilt folgendes mit:

„Der AWM beplant seit vielen Jahren im Rahmen der jährlichen Projekt- und Budgetplanung verantwortungsvoll die Pflege und den Erhalt des AWM-eigenen Baubestands. Die notwendige Finanzierung der investiven und konsumtiven Maßnahmen wird über den jährlich zu erstellenden Gebührenhaushalt verantwortungsvoll geplant und sichergestellt.“

Die SgM teilen folgende Antwort mit:

„Die Grundsubstanz der Gebäude der SgM ist ausreichend gepflegt und wird mit den nötigen Finanzmitteln erhalten.“

Frage 11:

Ist geplant, sich von zu maroden Objekten zu trennen?

Antwort:

Die Stadt verkauft laut Grundsatzbeschluss des Stadtrates derzeit keine Immobilien aus rein fiskalischen Gründen. Ebenso verkauft die Stadt grundsätzlich keine Flächen, die der Gemeinbedarfsvorsorge dienen sollen. Über Ausnahmen beschließt der Stadtrat im Einzelfall im Rahmen der Geschäftsordnung.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin