



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

An die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 - Obergiesing-Fasangarten  
Frau Dullinger-Oßwald  
Geschäftsstelle  
Friedenstr. 40  
81660 München

**Lokalbaukommission  
Baumschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-30V**

Telefon: (089) [REDACTED]  
Telefax: (089) [REDACTED]  
plan.ha4-30@muenchen.de  
Dienstgebäude: Blumenstr. 19  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung: [REDACTED]

Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
13.11.2024

### **"Dauerhafte Sicherung von Baustellen"**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07098 des Bezirksausschusses 17 - Obergiesing-Fasangarten  
vom 08.10.2024

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten wurde zunächst dem  
Mobilitätsreferat, dann aber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden  
Bearbeitung zugeleitet.

Der Antrag beinhaltet die dauerhafte Sicherung von Baustellen und wird wie folgt begründet:

"Angesichts der zunehmenden Gefährdung durch unsachgemäß gesicherte Baustellen in  
unserem Stadtgebiet, insbesondere an der Baustelle Obere Grasstraße, beantragen wir die  
Ergreifung zusätzlicher Maßnahmen zur dauerhaften und wirksamen Sicherung von Baustellen.  
Ein besonderes Augenmerk soll hierbei auf die Absicherung von Bauzäunen und anderen  
temporären Strukturen gelegt werden, die bei widrigen Wetterbedingungen ein erhebliches  
Risiko darstellen."

Ziel des Antrags ist die verstärkte Sicherungspflicht für Baustellen durch die Einführung  
verbindlicher Vorgaben für die Absicherung von Bauzäunen sowie regelmäßige Kontrollen und  
Sanktionen bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen.

Nachdem im Antrag explizit die Obere Grasstraße benannt wird, gehen wir bei der  
Beantwortung davon aus, dass sich der Antrag auf Baustellen auf privatem Grund bezieht. Das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Aufgabe der Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde ist es, bei der Errichtung,  
Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von

Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie kann in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist (Art. 54 Abs. 2 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)).

Zunächst möchten wir - ganz allgemein - darauf hinweisen, dass der Landesgesetzgeber die entsprechende Befugnisnorm in der Bayerischen Bauordnung als Ermessensvorschrift ausgestaltet hat. Die Verantwortung für die kontinuierliche Überwachung und Einhaltung der Bauvorschriften liegt in der Praxis beim Bauherrn und den beauftragten Bauunternehmen. Die Baubehörden haben jedoch bestimmte Pflichten und Aufgaben, die regelmäßig durch Stichproben und Abnahmen erfüllt werden, aber keine kontinuierliche Überwachung beinhalten.

Die Hauptgründe und Hintergründe für diese Begrenzung sind:

#### 1. Rechtlicher Rahmen und Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde

- Bauaufsichtsbehörden haben die Aufgabe, die Einhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf Baustellen sicherzustellen und Verstöße gegen das Baurecht zu verhindern. Sie kontrollieren, ob Bauvorhaben genehmigungspflichtig sind und ob sie den erteilten Genehmigungen und rechtlichen Anforderungen entsprechen.
- Die Bauaufsicht führt jedoch in der Regel nur stichprobenartige Überprüfungen durch und wird nur bei Verdacht auf Verstöße oder bei Gefährdungen eingeschaltet.
- In Deutschland (und vergleichbaren Rechtsordnungen) sieht das Baurecht keine Verpflichtung zu einer lückenlosen Überwachung durch die Bauaufsichtsbehörde vor. Die Behörden greifen nur bei schwerwiegenden Sicherheitsrisiken oder nach Hinweisen auf Regelverstöße gezielt ein.

#### 2. Verantwortung des Bauherrn und der Bauleitung

- Die Hauptverantwortung für die Sicherheit und Einhaltung aller Bauvorschriften liegt beim Bauherrn und bei den beauftragten Fachleuten (wie Architekten, Bauleiter und Fachfirmen). Diese sind für die ordnungsgemäße Ausführung des Bauprojekts verantwortlich und müssen dafür sorgen, dass Sicherheits- und Qualitätsstandards eingehalten werden.
- Der Bauherr ist gesetzlich dazu verpflichtet, qualifiziertes Personal einzusetzen und, wenn nötig, externe Prüfungen zu beauftragen. Diese Eigenverantwortung entlastet die Behörde und vermeidet eine Dauerüberwachung durch den Staat.

#### 3. Ressourcen der Bauaufsichtsbehörden

- Ein weiterer Grund, warum die Bauaufsichtsbehörden keine kontinuierliche Überwachung leisten können, sind die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen. Eine lückenlose Überwachung jeder Baustelle wäre personell und finanziell nicht tragbar.
- Die Bauaufsichtsbehörden können daher nur risikoorientiert vorgehen und Prioritäten setzen, um bei besonders sicherheitskritischen oder sensiblen Projekten eine intensivere Überwachung durchzuführen.

#### 4. Ausnahmen und besondere Situationen

- In Ausnahmefällen kann eine Behörde jedoch eine engmaschigere Kontrolle veranlassen, z. B. bei Hochrisikoprojekten (wie großen Infrastrukturprojekten oder Hochhäusern) oder bei Verdacht auf erhebliche Verstöße gegen das Baurecht.
- Auch kann eine Behörde bei wiederholten Verstößen oder wenn eine Baustelle als besonders problematisch gilt, strengere Kontrollen anordnen.

Fazit:

Eine gesetzliche Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde zur lückenlosen Überwachung von

Baustellen besteht in der Regel nicht. Die Lokalbaukommission erfüllt ihre Pflichten durch Stichproben, Abnahmen und risikoorientierte Kontrollen. Die Hauptverantwortung für die Überwachung und die Einhaltung der Bauvorschriften bleibt jedoch beim Bauherrn und den Bauverantwortlichen auf der Baustelle.

Was die Obere Grasstraße betrifft, können wir nachvollziehen, dass aufgrund der Vorgeschichte beim Bezirksausschuss und in der Öffentlichkeit ein großes Interesse daran besteht, hier keine baurechtlichen Missstände zu akzeptieren bzw. entstehen zu lassen. Auch im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die Sach- und Rechtslage zum Grundstück sehr gut bekannt und wir haben das Ganze im Blick.

Im Mai dieses Jahres wurde, über den Bezirksausschuss, an uns herangetragen, dass das o. g. Grundstück in einem "nicht mehr verkehrssicheren Zustand wäre und eine Gefährdung für Personen, insbesondere für Kinder darstellen könnte". Wir haben daraufhin eine eigene Ortskontrolle durchgeführt und stellten dabei u. a. fest, dass der Zaun entfernt worden ist (die einzelnen Blechelemente des Zaunes waren auf dem Grundstück abgelegt) und das Grundstück somit von der öffentlichen Verkehrsfläche frei zugänglich war.

Da wir aufgrund der Feststellungen vor Ort einen dringenden Handlungsbedarf gesehen haben, insbesondere was das Thema Verkehrssicherheit und Verletzungsgefahr anbelangt, haben wir den Grundstückseigentümer im bauaufsichtlichen Verfahren aufgefordert, durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass hier keine Gefahrensituation mehr gegeben ist. Dieser Verpflichtung ist der Eigentümer nachgekommen und hat das Grundstück wieder eingezäunt.

Aufgrund des nun vorliegenden BA-Antrags wurde am 28.10.2024 eine erneute Ortskontrolle durchgeführt mit folgendem Ergebnis: Der Zaun ist korrekt verankert und mit Laschen befestigt und das Grundstück ist gegen unbefugtes Betreten gesichert. Die angrenzenden Gebäude des Grundstückes sind mit Balken und Streben gegen Einsturz gesichert. Aus unserer Sicht gibt es daher derzeit keine Veranlassung für weitergehende Maßnahmen seitens des Grundstückseigentümers.

Rechtliche Grundlagen in Bezug auf bauliche Anlagen, wie z. B. Bauzäune sind die in Abschnitt II der Bayerischen Bauordnung enthaltenen Allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (Art. 9 ff BayBO in Verbindung mit Art. 3 BayBO). Darin ist zum Beispiel geregelt, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden darf. Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet oder instand gehalten werden können und dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder vermeidbare Belästigungen entstehen sowie die Standsicherheit und die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Selbstverständlich wird die Lokalbaukommission auch in Zukunft bauaufsichtlich tätig, wenn bekannt wird, dass Baustellen nicht ordnungsgemäß betrieben werden bzw. Bauzäune nicht ordnungsgemäß aufgestellt worden sind, insbesondere, wenn damit eine Gefahr für Leben und Gesundheit verbunden ist. So auch im Fall der Oberen Grasstraße. Bei Verstößen werden, als Sanktionsmaßnahme, auch entsprechende Bußgeldverfahren eingeleitet oder im bauaufsichtlichen Verfahren Zwangsmittel zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände angeordnet. Eine regelmäßige bzw. lückenlose Kontrolle aller privaten Baustellen (in München) und die Einführung verbindlicher Vorgaben, wie die Absicherung von Bauzäunen zu erfolgen hat, kann es jedoch aus den oben genannten Gründen leider nicht geben. Bitte haben Sie Verständnis dafür.

Das Grundstück Obere Grasstraße werden wir in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Gerne kann uns der Bezirksausschuss mündlich (telefonisch) oder schriftlich darüber informieren, wenn er bauliche Missstände feststellt, die ein erhebliches Risiko oder eine Gefährdung darstellen.

Unabhängig davon ist es natürlich auch möglich, sich an die zuständige Polizeidienststelle zu wenden, denn die Polizei ist gesetzlich verpflichtet, bei gefahrdrohenden Zuständen einzuschreiten. Sobald eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht, ist die Polizei befugt und gegebenenfalls verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um diese Gefahr abzuwenden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07098 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Abdruck von I.

