

V0694/22

**Verpflichtende eingehende Untersuchung von 463 städtischen Gebäuden gem. VDI 6200**  
**- Projektgenehmigung**  
**(Referent: Herr Hoffmann)**

**Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 30.11.2022**

Herr Hoffmann geht auf die Nachfrage im Planungsausschuss bezüglich der Gesamtsumme für die Untersuchung der 463 Gebäude ein. Er merkt an, dass bei dieser Begehung lediglich die Statik im Vordergrund stehe. Dies ergebe sich aus den Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer des BGB und der bayerischen Bauordnung. Für die statische Begutachtung der einzelnen Liegenschaften käme man auf durchschnittlich 11.000 Euro pro Gebäude. Herr Hoffmann merkt an, dass dieser Betrag aufgrund der Gebäudegröße variieren könne. Der Gesamtbetrag für den gesamten Gebäudebestand belaufe sich damit auf ca. fünf Millionen Euro. Diese Kosten seien aber über sechs Jahre verteilt. Es müsse keine extra Finanzierung veranschlagt werden. Die Kosten können aus dem laufenden Ansatz des Bauunterhalts beglichen werden könne.

Stadtrat Wittmann erinnere sich genau, dass nach dem Unglück in Bad Reichenhall dieser Auftrag an das Referat gegeben worden sei. Damals gab es eine entsprechende Vorlage mit den überprüften gefährdeten Gebäuden. Nach Worten von Stadtrat Wittmann müssen sicherlich nicht alle 463 Gebäude schwerpunktmäßig statisch überprüft werden. Dies mache keinen Sinn. Bei einer Eishalle mit den Leimbindern sei dies sicherlich etwas anderes. Wenn das Ziel sei, im Jahr 2030 CO<sub>2</sub>-Neutral zu werden, sehe er die fünf Millionen Euro für eine energetische Überprüfung sinnvoller angelegt. Weiter merkt er an, dass nach jeder Überprüfung sofort mit der Sanierung begonnen werden müsse.

Für Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll stehe es außer Frage, dass die Eigentümerpflichten übernommen und die Gebäude geprüft werden müssen. Bei Betrachtung der Topliste verweist sie auf die Liegenschaft am Feuerwehrhaus Ringsee. Hier seien die statischen Mängel bekannt. Wenn hier die Untersuchungen vollzogen werde, sei es wünschenswert die Konsequenzen mit im Blick zu behalten. Wenn Sanierungsbedarf gegeben sei, solle damit umgehend begonnen werden, damit die Stadt der Verkehrssicherungspflicht gerecht werde.

Herr Hoffmann verweist hier auf die entsprechende VDI-Vorschrift, welche von den Gerichten als Stand der Technik angesehen würde und einzuhalten seien. Diese sei auch deckungsgleich mit der sogenannten Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von Gebäuden (RÜV), welche vom Bund und den Ländern angewandt werden. Dort sei klar definiert, was zuerst behandelt werden müsse. Dies sei bereits bei den Gebäudlichkeiten mit weitspannenden Tragwerken erledigt. Die VDI-Richtlinie gebe auch vor, dass die Begehungen in regelmäßigen Abständen zu wiederholen seien. Weiter informiert Herr Hoffmann, dass nun alle Daten digital erfasst und in eine Datenbank eingepflegt werden. Auch bereits vorhandene Daten würden übernommen. Herr Hoffmann sichert zu, dass keine Begehung gemacht werde, die nicht erforderlich sei. Der beauftragte Statiker werde eine Einteilung der Gebäude in Schadensfolgeklassen und in der Folge auch in Robustheitsklassen vornehmen. Hieraus ergäben sich die Prüfungsintervalle und die Prüfungstiefe für Begehungen, Inspektionen und eingehende Prüfungen. Dies sei alles vorgegeben, so Herr Hoffmann. Er betont nochmals, dass dies nur durchgeführt werde, wo es wirklich notwendig ist.

Stadtrat Lange zeigt sich überrascht im Hinblick auf die Diskussion. Man könne denken, dass Stadtrat Wittmann dies nicht wolle, weil Instandhaltungsstaus und Instandsetzungsstaus in der Stadt überall offensichtlich sind. Diese rühren nicht nur aus den letzten 24 Monaten, sondern aus den letzten 20 Jahren. In der letzten Wahlperiode sei mehrfach darauf hingewiesen worden, dass dies alles aufgenommen werde. Stadtrat Lange erinnere an eine Pressemitteilung aus dem Jahr 2016, aufgrund der Instandhaltungsstaus die Milliarde zu erreichen. Weiter verweist er auf die Bezirkssportanlagen und die Schulen. Hier sei glücklicherweise in den letzten Jahren eine Verbesserung eingetreten. Stadtrat Lange zeigt sich erfreut, dass diese Bestandsaufnahme in dieser Durchgängigkeit und Nachhaltigkeit erfolgt. Ein bisschen Prüfung hier und ein bisschen dort, helfe der öffentlichen Hand nicht weiter. In einem vernünftigen Asset-Management müsse die städtischen Immobilien ersichtlich sein.

So könne Stadtrat Wittmann dies nicht stehen lassen. Hier handelt es sich um das für den Bauunterhalt bereitgestellte Geld, welches kein Jahr ausgegeben worden sei. Jedes Jahr seien Millionen zurückgegeben worden. Stadtrat Wittmann betont, dass ständig Sanierungen mit sehr hohem Aufwand und unterschiedlichen Schwerpunkten vorgenommen worden seien. Er wehre sich entschieden gegen die Aussage, dass die Gebäude der Stadt in einem schlechten Zustand seien. Es sei nicht alles möglich und glücklich gewesen, aber dies werde es auch in Zukunft nicht sein.

Die Diskussion gleite in eine falsche Richtung, so Stadtrat Stachel. Der Aufhänger sei hier die VDI-Untersuchung. Wie von Herrn Hoffmann erwähnt sei der Schwerpunkt der Untersuchungen die statische Leistungsfähigkeit und Standsicherheit der Gebäude. Das andere Thema sei die komplette Erfassung des Bauzustandes. Stadtrat Stachel regt an, im Rahmen dieser Untersuchung Synergieeffekte im Hinblick auf die energetische Sanierung zu schaffen. Es sei aber klar, dass der Statiker keine Aussage dahingehend treffen werde. Insofern regt er an, die Begehung auszuweiten.

Stadtrat De Lapuente glaubt, dass dies der richtige Weg für die Erfassung sei. Er glaube auch, dass einige Gebäude in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand sind und insofern helfe es nicht nur, das Geld bereitzustellen. Um diesen großen Auftrag nachzukommen, bedürfe es einer guten Personalausstattung. Das Geld könne nicht arbeiten, sondern die Menschen müssen das. Insofern sei diese Übersicht sinnvoll.

Der CSU-Stadtratsfraktion gehe es nicht nur darum Listen zu erstellen und alles aufzuzeichnen, so Stadtrat Wöhr. Hier müsse eine zeitnahe priorisierte Umsetzung erfolgen.

Nach Worten von Herrn Hoffman gehe es hier um die Statik und das Tragwerk, die von einer beauftragten Person begutachtet werden. Wünschenswert sei darüber hinaus natürlich auch eine energetische Betrachtung desselben Gebäudebestands, was ebenfalls mittelfristig erfolgen müsse. Dies könne aber seitens des Statikers nicht geleistet werden. Wo es relevante Mängel gibt, sichert Herr Hoffmann eine sofortige Bearbeitung zu.

Diese Prüfung sei für Oberbürgermeister Dr. Scharpf absolut nachvollziehbar und alternativlos. In einem Schadensfall möchte er bei Nicht-Erledigung keine Verantwortung tragen müssen.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.